

Ovenbakken 52C



Velkommen til

Ovenbakken 52C



Salgsoppgaven produsert 3. februar 2025

Østerås

Gjennomgående 4-roms topp og endeleilighet med nydelig utsikt og vestvendt balkong - Garasjeplass - Oppussingsbehov!

Prisantydning	7 400 000,-
Omkostninger	186 240,-
Totalpris	7 586 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 400,-
BRA-i	111 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1974

Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Ovenbakken 52C er en romslig og lys leilighet med stort potensial i et attraktivt og rolig område. Leiligheten ligger høyt og usjenert til med fantastisk utsikt. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt - her kan drømmehjemmet skapes! Leiligheten byr på blant annet to soverom, to stuer - hvor den ene har et stort vindu mot syd, bad, toalett, kjøkken og vaskerom. Vestvendt og solrik balkong på 11 m².

- Boligen har en god intern beliggenhet med fantastisk utsikt over Bærumsmarka. Sameiet ligger stille og rolig til, omkranset av store grøntområder. Det er kun 100 meter til Østerås senter som etter renovering kan tilby alt fra cafe, dagligvare, vinmonopol til legesenter og treningssenter. Gangavstand til marka, t-bane og bussholdeplass.

- Det medfølger en garasjeplass og en kjellerbod.

Arealer og innhold

BRA-i:	111 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	11 kvm

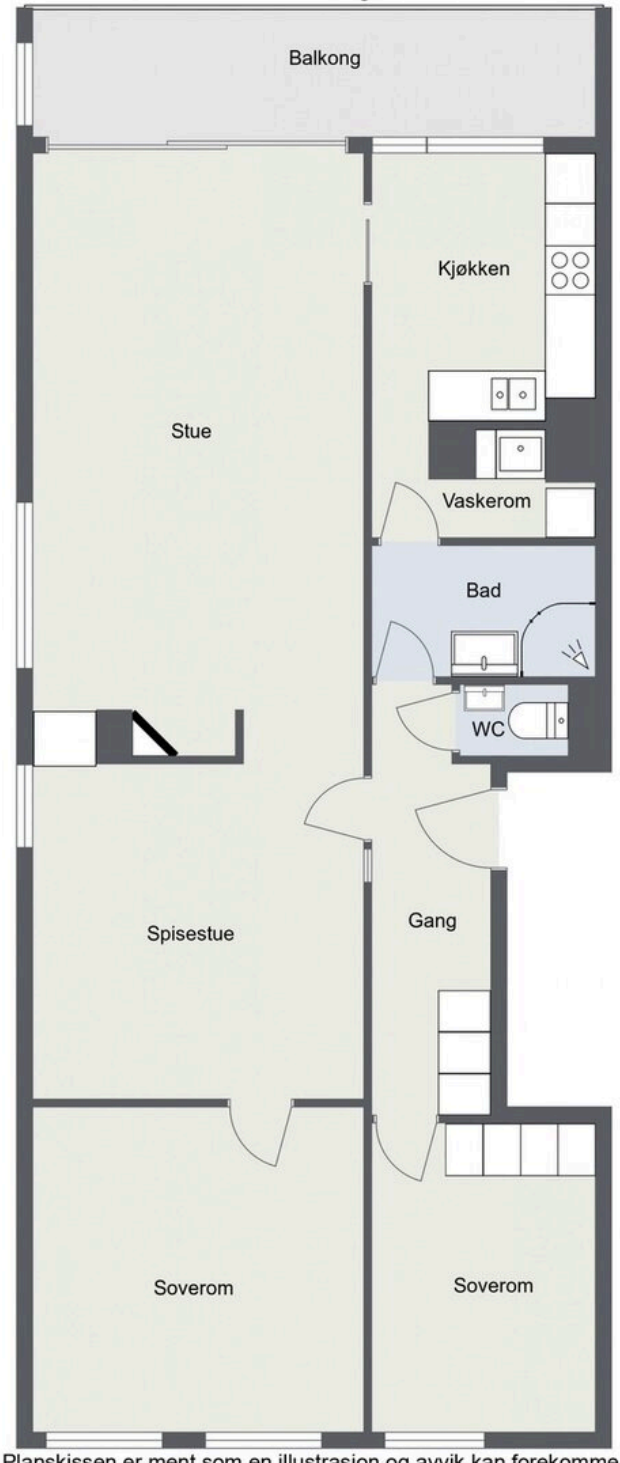
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Spisestue, Stue, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 11 kvm.

TEK :NORGE

Ovenbakken 52

4. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet




Kronike























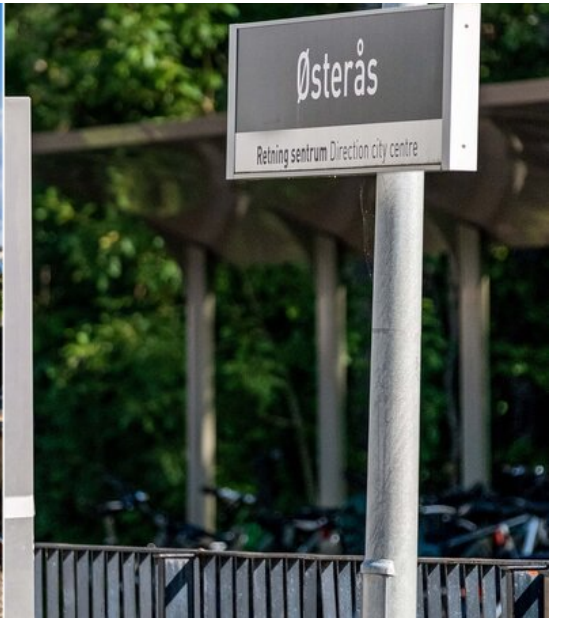











Østerås
Retning sentrum Direction city centre





Informasjon

Ovenbakken 52C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0275/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 144, snr 36 / Gnr 35, bnr 148 (ideell andel 1/138) i Bærum kommune

Selger
Anne Margrethe Fougner Jansen

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 586 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 598 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Spisestue, Stue, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eiers representant har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det er bekreftet fra styreleder at bod og parkeringsplass tilhører denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av følgende rom: Gang, soverom, soverom 2, spisestue, stue, bad, toalettrom, kjøkken, vaskerom.

Leiligheten disponerer i tillegg:
Balkong på ca. 11 m².
Kjellerbod.
Garasjeplass.

Standard

Gang/entré:
Romslig entré med plass til alt fra garderobeskap, skjenk eller sittebenk. Toalett i tilknytning til entréen.

Spisestue og stue:
Spisestuen er et stort rom med god plass til langbord og annen møblering om ønskelig. Rommet har også et stort sørvendt vindu som gir flott utsyn og mye lys. Stuen er en forlengelse fra spisetuen , kun delt av med en flott peis. Rommet har enkle innredningsmuligheter og adkomst til stor vestvendt balkong vi stor skyvedør. Fra balkongen er det fantastisk utsikt og utmerkede solforhold til sent på kvelden.

Kjøkken:
Kjøkkenet er et stort og lyst rom som virkelig kan bli et smykke i denne leiligheten. Det er flere muligheter for innredning, samt det er stor plass til eget spisebord om det ønskes. Kjøkken er eldre standard (fra byggeår) og har enkel innredning med hvitevarer og vask. Avtrekk på kjøkken til felles kanal.

Bad:
Eldre baderom med enkel innredning. Noen elementer er byttet ut i nyere tid som dusjkabinett. Rommet trenger oppgraderinger om det ønskes dagens standard. Innredet med dusjkabinett, servant med speil over.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeåret. Rommet har sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredet med servant med underskap og et tørkeskap.

Toalett:
Toalettrommet har fliser på gulvet og tapet på veggene. Rommet er innredet med servant og toalett.

Elektrisk anlegg:
Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten disponerer sikringsskap med skrusikringer som er fra byggeåret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er friskluftsventiler over vinduene. På bad og toalettrom er det avtrekksventiler. Det er avtrekk på kjøkkenet til felles kanal.

Parkering

Én garasjeplass i felles rekke med mulighet for å installere Zaptec ladepunkt. Ladestrøm blir belastet den enkelte basert på avlest forbruk. Dobbel port med fjernkontroll for åpning og lukking av garasjen. Garasjen er merket med samme nummer som seksjonen og følger med seksjonen ved salg. Besøkende til Ovenbakken 52 kan benytte de avmerkede parkeringsplassene mellom garasjene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Ja
Hjemmelshavers navn: Anne Margrethe Fougner Jansen

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Nei

Bygningssakkyndig

Eiolf Rasmussen

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.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur og kjøkkeninnredning med vannrør i vegg.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG3:
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Generell
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med
bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er rift i gulvbelegg ved sluk.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med
bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann. Det er kontroll av anlegget som er estimert,

ytterligere kostnader kan ikke utelukkes.

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG2:
Utvendig > Vinduer
Tilstand med bakgrunn i alder.

Utvendig > Dører
Inngangsdør står skjevt i karm, det er påvist utettheter mellom dørblad og karm. Entrédør er et brannskille mellom leiligheten og fellesareal. Det er viktig at dørblad har tett anslutning mot karm. Inngangsdør tilfredsstiller ikke dagens krav til lyd og brannsikkerhet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverkshøyde målt til 0,88 meter fra trefliser. Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Innvendig > Overflater
Det er påvist noe løs murpuss på vegg i kjøkken og tak på soverom mot yttervegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue-spisestue

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte dører må justeres. Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Selger opplyser om at avløp på kjøkkenvask (utslagsvask) er tett.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tilstand med bakgrunn i alder.

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Tapet på vegger har løsnet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløp på venstre kjøkkenvask er tett.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk med panelovner. Peis i stue.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnad kr. 4.000, og a konto innbetaling til vann kr. 400.
Felleskostnad inkluderer strøm fellesarealer, bygningsforsikring, renovasjon, feiing/tilsyn, regnskapsførsel/revisjon, kabel-tv og bredbånd, renhold trappeoppgang, vintervedlikehold (brøyting, strøing, feiing), gartner, løpende vedlikeholdskostnader, avsetning til større vedlikeholdsarbeider. Det er i forecast felleskostnader foreslått en mindre justering fra juli 2025, mest for å dekke inflasjonen. A konto innbetaling til vann skal dekke strøm til varmtvann og vannforbruk. Leiligheten har vannmåler ved rørinntak til leiligheten som leses av årlig og som legges til grunn for belastning av kostnad for faktisk forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 696 849,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 448 025,- pr. 2022
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

Sameiet har internett og tv-løsning fra Telenor. Tv-løsningen inkluderer en del valgfrie kanaler, samt dekoder med opptaksmulighet som skal følge leiligheten. Løsningen er inkludert i felleskostnad.

Sameiet

Om sameiet

Vinduer er planlagt å byttes ut i sommer. I forbindelse med dette vil styret innhente tilbud på de leilighetene hvor dette trengs. Utskiftning vil skje på eiers regning. Nytt takbelegg høst 2024.
Kjellerbod medfølger. Garasjeplass medfølger.

Seksjonseier i Østeråsboliger IV har en ideell 1/138-dels andel i fellesområdet 35/148 som er de fire sameiene Østeråsboliger I-IVs fellesområde. Området er på ca 7,8 mål og er pent opparbeidet og inkluderer bl.a. en ballbane til felles avbenyttelse. I tillegg har sameiets egen tomt grøntareal til felles avbenyttelse. Sameiet består av 28 leiligheter. Sameiet har dugnad høst og vår, som avsluttes med en sosial sammenkomst.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets regnskap for 2023 følger vedlagt.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 634 849,-.

Budsjettet for 2024 ble vedtatt med et driftsoverskudd på kr. 22 000,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 57050314

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 906 kvm (Eiertomt)
Sameiets eiendom er på totalt 4 906.4 m^2. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Sameiere i Østeråsboliger IV har en ideell 1/138-dels andel i fellesområdet 35/148 som er de fire sameiene Østeråsboliger I-IVs fellesområde. Østeråsboliger IV er sideordnet de tre øvrige sameier innenfor det område som geografisk begrenses av Otto Ruges vei og Ovenbakken. De tre øvrige fellesskap er:
Østeråsboliger I: Otto Ruges vei 81
Østeråsboliger II: Otto Ruges vei 77
Østeråsboliger III: Ovenbakken 50

Mellom disse boligfellesskapenes tomteareal ligger et fellesareal som disponeres av de fire sameiene i fellesskap og administreres gjennom et organ som betegnes Fellesrådet. Fellesrådet består av representanter for styrene i de fire sameiene. Fellesområdet har lekeplassutstyr og ballbane til sameienes felles avbenyttelse.

Dette fellesarealet er på 7.788,6 m^2. Kostnad for vedlikehold av dette området er inkludert i sameiets felleskostnader.

Adkomst

Adkomst via Ovenbakken. Det vil bli satt opp visningsskilt på annonserte visningsdager.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært rolig, barnevennlig og skjermet beliggenhet på Østerås, med svært kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du i flotte og naturskjønne omgivelser, samtidig sentralt til dagligdagse servicetilbud. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet kan by på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. flere golfbaner, tennisbaner og fotballbaner innen gangavstand.

Fra eiendommen er det kort vei til Bærumsmarka, som byr på flotte turstier, sykkelveier, preparerte skiløyper, samt gode rekreasjonsmuligheter. Ved gode snøforhold kan du omtrent starte skituren rett utenfor hjemmet. Ellers er det en kort kjøretur til skiløyper på Grinijordene og opp mot Fossum. Nærmeste idrettsanlegg ligger på Fossum som kan tilby en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, friidrett og fotball m.m.

For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål, og tilbyr ballplass, lekeplass samt badestrender. Øvrevoll galoppbane og Østern Brug innen gangavstand for de som er interessert i hestesport, og en kort kjøretur til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre på Østerås senter, Bekkestua eller Nadderud hvor du i tillegg finner svømmehall, haller for flere ulike idretter, fotballbaner, friidrettsbane, rideskole, tennisbaner og skatepark.

Det er også kort avstand til Østerås kirke der det holdes både konserter og kirkelige aktiviteter.

Servicetilbud:
Østerås kjøpesenter ligger en kort gåtur unna med et variert tilbud med butikker som bl.a. legesenter, fysioterapeuter, treningssenter, frisør, apotek, kiosk og Vinmonopolet. Senteret har vært gjennom en stor oppgradering. Det vil bli noe utskifting av butikker. Prosessen er noe forsinket grunnet brann i 2024, men vil i løpet av 2025 åpne og fremstå som nytt. Søndagsåpen Joker m/ postkontor i Eiksveien en kort spasertur unna.

Det er en kort spasertur til Eiksmarka senter. Her finner man blant annet: Kiwi, Nille, Helsestasjon, Bokhandel, Sushi, LaPinsa (cafe med mat og drikke servering) frisør, Mestergrønn m.m.

Ellers er det en kort kjøretur til Bekkestua, Røa og CC-vest som tilbyr rikelige servicefasiliteter, spisesteder, butikker samt aktiviteter for familien.

Offentlig kommunikasjon:
Området har et meget godt kollektivtilbud med både T-bane og buss. Det tar ca. 10 min å gå til Østerås T-banestasjon. Linje 2 bruker ca.17 minutter fra Østerås til Majorstuen og ca. 20 minutter til Oslo S. Busstopp ved Østerås senter ca. 1 minutt fra leiligheten, med buss 212 Bekkestua-Østerås-Bekkestua, buss 140 Bekkestua-Østerås-Lysaker-Skøyen, buss 230 Ila-Østerås-Sandvika.

Skoler og barnehager:

Eiendommen sokner til Eikeli barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Det er også gangavstand til flere barnehager på Eiksmarka/Østerås. Ellers ligger både Eiksmarka barneskole og Østerås ungdomsskole innenfor gangavstand, det samme gjør Eikeli videregående.

Bebyggelse

Hovedsakelig blokk og villabebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 4 906 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1967266
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967266)
Navn ØSTERÅS, blokkområde
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.01.1969
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8788/1967266.pdf
Delarealer Delareal 3 047 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn A
Delareal 1 859 m
Formål Felles garasjeanlegg

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/35/144/36:
20.09.1972 - Dokumentnr: 12157 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1987 - Dokumentnr: 5934 - Erklæring/avtale
Vedtekter for Interessefellesskapet Østeråsboliger IV
vedtatt på årsmøte 17.4.86.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1975 - Dokumentnr: 1889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT FØR SEKSJONERINGSLOVEN,
OG OMFATTER SEKSJON 16 - 43.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

20.09.1972 - Dokumentnr: 12157 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1987 - Dokumentnr: 5934 - Erklæring/avtale
Vedtekter for Interessefellesskapet Østeråsboliger IV
vedtatt på årsmøte 17.4.86.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1975 - Dokumentnr: 1889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT FØR SEKSJONERINGSLOVEN,
OG OMFATTER SEKSJON 16 - 43.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

3201/35/148:
20.09.1972 - Dokumentnr: 12157 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1987 - Dokumentnr: 5934 - Erklæring/avtale
Vedtekter for Interessefellesskapet Østeråsboliger IV
vedtatt på årsmøte 17.4.86.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1975 - Dokumentnr: 1889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT FØR SEKSJONERINGSLOVEN,
OG OMFATTER SEKSJON 16 - 43.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

20.09.1972 - Dokumentnr: 12157 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1987 - Dokumentnr: 5934 - Erklæring/avtale
Vedtekter for Interessefellesskapet Østeråsboliger IV
vedtatt på årsmøte 17.4.86.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1975 - Dokumentnr: 1889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/3746
EIENDOMMEN ER OPPDELT FØR SEKSJONERINGSLOVEN,
OG OMFATTER SEKSJON 16 - 43.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å

rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 200,-
Nordvik Ekstra L 12 900,- (Nordvik L) kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 584,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 374,- 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 3. februar 2025

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97106664

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ovenbakken 52C

Ovenbakken 52C

Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 557 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 292 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

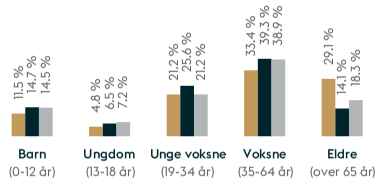
Offentlig transport

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	3 min 0.3 km
Østerås Linje 2	11 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 13.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	7 min 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	8 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabb... 41 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
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 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

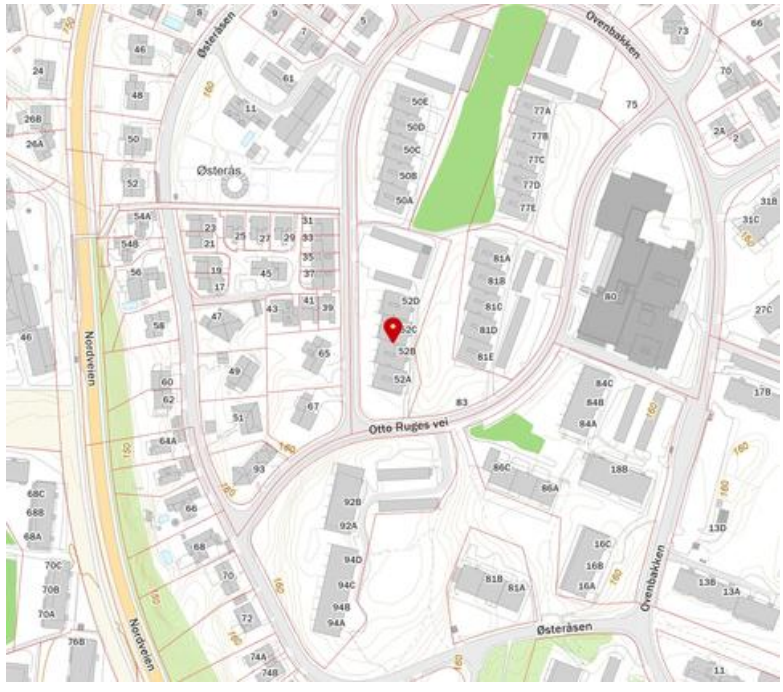
Sport

Lønnås balløkke	7 min
Eikeli videregående	12 min
Østerås Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Østerås	3 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 144, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 15.11.2024 Rapportdato: 04.02.2025 Oppdragsnr.: 11893-1418 Referansenummer: RV1110

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Eiolf Rasmussen Vår ref: Eiolf Rasmussen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje. Utgang fra stue til balkong.

Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår, og har behov for oppgraderinger

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass med varierende årstall
Isolert ytterdør av tre.
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Rekkverkshøyde målt til 0,88 meter fra trefliser

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med tepper og belegg
Overflater vegger med tapet og malt mur
Overflater himling med malt betong
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innerdører bestående av malte glatte dører

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeår
Vegger med malte flater
Gulv med belegg.
Vaskerom har utslagsvask.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpjern.

Bad
Badet er fra byggeår
Vegger av malt mur og flislaget overflater.
Gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett
Sluk av støpjern

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra byggeår
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Rommet er innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår. Vannrør er av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert i toalettrom
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Avtrekksventiler på bad og toalettrom
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet med skrusikringer fra byggeår er plassert i trappegang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat. brannslange,

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

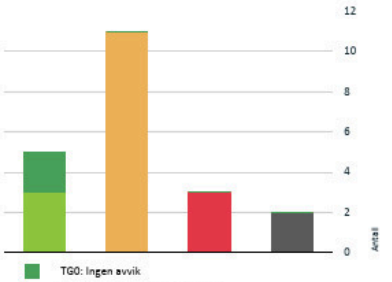
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

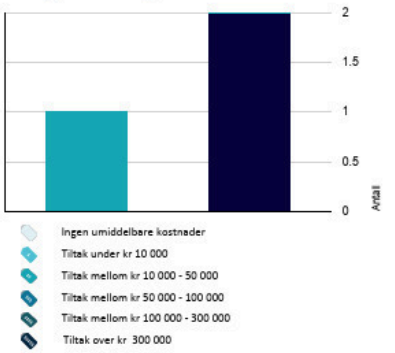
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rømmer/karm av treverk med isolerglass med varierende årstall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper. Vedlikeholdsansvaret for vinduer (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget/sameiet/aksjelaget.

TG 2 Dører

Isolert ytterdør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør står skjevt i karm, det er påvist utettheter mellom dørblad og karm. Entrédør er et brannskille mellom leiligheten og fellesareal. Det er viktig at dørblad har tett anslutning mot karm.
Inngangsdør tilfredstiller ikke dagens krav til lyd og brannsikkerhet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.
Vedlikeholdsansvaret for dører (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget/sameiet/aksjelaget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue.

Rekkverkshøyde målt til 0,88 meter fra trefliser

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med tepper og belegg
Overflater vegger med tapet og malt mur
Overflater himling med malt betong

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det er påvist noe løs murpuss på vegg i kjøkken og tak på soverom mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Løs murpuss i tak mot yttervegg på soverom må undersøkes ytterligere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue-spisestue

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av malte glatte dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Generell

Vaskerom er fra byggeår
Vegger med malte flater
Gulv med belegg.
Vaskerom har utslagsvask.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av støpjern.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er rift i gulvbelegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur og kjøkkeninnredning med vannrør i vegg.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er fra byggeår
Vegger av malt mur og flislaget overflater.
Gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett
Sluk av støpjern

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra byggeår
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.
Selger opplyser om at avløp på kjøkkenvask er tett

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk for å unngå store skader om det blir lekkasje.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator som har passert 10 år har en viss slitasje.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet til felles kanal., anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger.
Rommet er innredet med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tapet på vegger har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av overflater og røropplegg da dette er fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er fra byggeår. Vannrør er av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert i toalettrom
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles røranlegg er derfor ikke vurdert.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.

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

Avløp på venstre kjøkkenvask er tett

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av alle rør.
Avløp på kjøkken må renses

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer. Avtrekksventiler på bad og toalettrom

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet med skrusikringer fra byggeår er plassert i trappegang.

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.
   1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

Ja Det er en løs bryter på vegg i stue. TG3
Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Generell kommentar

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.
Det er kontroll av anlegget som er estimert, ytterligere kostnader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat. brannslange,

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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 fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	111			111	11
Kjeller		6		6	
SUM	**111**	**6**			**11**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Spisestue , Stue , Bad , Toalettrom , Kjøkken , Vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eiers representant har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	144		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ovenbakken 52 C

Hjemmelshaver
Jansen Anne Margrethe Fougner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RV1110

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ovenbakken 52 C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35 - Bnr 144
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0275/24

Selger 1 navn
Lise Ekern

Gateadresse
Ovenbakken 52C

Poststed
ØSTERÅS

Postnr
1361

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Anne Margrethe Fougner Jansen

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0275/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det skal skiftes vinduer og gelender på veranda

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0275/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Ekern	57fe68c3bf519a4f4247c6e8 b089c5c7f589d6e2	10.11.2024 11:27:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0275/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

NORDVIK nordvikbolig.no

Grant Thornton Økonomiservice AS

Bogstadveien 30
0355 Oslo

Vår ref: 56-0275/24
Bekkestua, 21.11.2024

Megleropplysninger på Ovenbakken 52C - gnr. 35, bnr. 144, snr. 36 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anne Margrethe Fougner Jansen	Ovenbakken 52C, 1361 Østerås	17.10.1923

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Anne Margrethe Fougner Jansen			
Styreleder	Navn: Cecilie Johnsen	Tlf.: 982 30 338	E-post.: johnsenc@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 35	Bnr.: 144	Snr.: 36	Kommune: Bærum
Sameiets org.nr:	931064665	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [x] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 57050314			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedlagt vedtekter og husordensregler				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtektene			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Sameiet har ikke lån				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 400	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: A-konto vann, komm. avg., forsikringer, vedlikehold				
Avregnes fellesutg.?	[x] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	Sameieoppgave vedlagt	Seksjonens renteutgifter kr:	Sameieoppgave vedlagt			
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 4 875	Kontonummer for betaling: 8101.41.19086			
Tas det et gebyr for opplysningene?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr 3 500	Kontonummer for betaling: 8101.41.19086			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29D
1357 Bekkestua

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Grant Thornton Økonomiservice AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post e.mandelid@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29D, 1357 Bekkestua

Telefon: +47 900 99 940
e.mandelid@nordvikbolig.no

NOTAT INNKOMNE FORSLAG ÅRSMØTE 2024

Styret setter pris på at sameierne engasjerer seg og kommer med konkrete forslag og innspill til forbedring av styring og forvaltning av eiendommen.

Notatet gir styrets presiseringer og bakgrunnsinformasjon til vedlagte notat fra Øystein Bakke.

1 BUDSJETT/PROGNOSE

Forslag: Styret fremlegger i Årsmøtet en fast plan og budsjett for de 2 første årene (inneværende og neste år) og en prognose for de påfølgende år (totalt 10 år).

Styrets tilbakemelding: Styret har ansvar for at utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, holdes forsvarlig vedlike. Gjennom befaringer og vernerunder er målet å være «føre var» slik at vedlikehold og erstatninger gjøres før noe blir et problem. Samtidig er det installasjoner som kan ha lengre levetid enn snittet pga forsiktig bruk eller lav eksponering som det derfor er dårlig økonomi i å skifte for tidlig. Enkelte bygningsdeler/installasjoner skiftes ikke før eksisterende er defekt, og det kan være vanskelig å anslå når det skjer. Enkelte vedlikeholdsprosjekter tar tid å planlegge, og kostnadene kommer ikke nødvendigvis med en gang. Noen ganger ser vi at det er teknisk nødvendig å rokere om på rekkefølgen av oppgavene for å få et godt resultat.

Å «time» vedlikeholdskostnad til ett konkret år kan derfor være noe utfordrende.

Det er dessuten stor usikkerhet rundt et langtidsbudsjett som strekker seg mange år frem i tid, og det kan kommer større og mindre endringer underveis. Dette gjelder spesielt estimatene på de store vedlikeholdsoppgavene på slutten av prognosen hvor det er usikkerhet rundt tidspunkt, arbeidsomfang og priser.

Styret legger i årsmøtet frem budsjett for inneværende år og en detaljert forecast for 2025-2031, samt et estimat fra 2032.

2 YTRE VEDLIKEHOLD

Forslag: Ytre vedlikehold (som maling) gjennomføres som regel i styrets regi ved hjelp av innleid personell (mindre krav til egeninnsats).

Styrets tilbakemelding: Styret tar forslaget til etterretning. Vi ser at egenutført vedlikehold krever både tid og koordinering fra styrets side, og det er vanskelig å få et enhetlig resultat. Det er få av oppgavene som står på dagens vedlikeholdsplan som er egnet for egenutførelse, og styret vil også vurdere om noen av dagens driftsoppgaver med tiden bør utføres av fagfolk.

3 VEDTEKTER

Det vises til sak 7 i innkallelse til årsmøtet.

4 RENOVASJON

Forslag: Utrede muligheten for en nedgravd container for glass og metal (plassering/kostnad); ref. indikativ kostnad nedenfor. Vurdere samkjøring med ØB I, II og III.

Styrets tilbakemelding: Styret har dette på planen. Styret vil se hvordan nåværende ordning fungerer før vi bestemmer fremtidig løsning. Bærum kommune vurderer henteordning for tekstilavfall (som ikke kan deponeres i nedgravd container pga mugg), og det kan være kostnadsbesparende å avvente løsning til vi ser hva kommunen pålegger oss. Styret ønsker å legge vekt på gode løsninger som også er tiltalende i form og utseende. Å bevare flest mulig parkeringsplasser er også et mål.

Nedgravd løsning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Byggesaksgebyret er på kr 14.000. I tillegg kommer kostnad for kabelpåvisning og gravemelding og eventuelle dispensasjoner. Disse kostnadene ser ikke ut til å være inkludert i prisestimatet i notatet.

Samkjøring med ØB I-III kan gjøres på flere måter:

- Felles løsning på fellesområdet - utfordrende av tre grunner; kommunen har synspunkter på gangavstand til container, det kan være vanskelig å finne en plassering som er like fordelaktig for alle sameier, og fellesområdet antas regulert til grøntområde. Annen bruk kan medføre krav om omregulering av formål.
- Samarbeid om anskaffelse - styret holder løpende kontakt med øvrige sameiene om mulig teknisk løsning og anskaffelse.

5 SAMORDNINGSGEVINSTER

Forslag: Vurdere mulige samordningsgevinster for vedlikehold, ØB I, II og III; ref. f.eks. mulige prosjekter som allerede utredes i Otto Ruges vei 81.

Styrets tilbakemelding: Styrene i Østeråsboliger I-IV har løpende kontakt om løsninger som gjelder drift og vedlikehold. Dette inkluderer mulig samarbeid om prosjekter, prinsipper for forvaltning og mulige leverandører.

Bygningsmassen i de fire sameiene er av forskjellig alder og har noe ulike tekniske løsninger. Vedlikeholdsarbeid er utført med forskjellige intervaller slik at behovene oppstår til forskjellig tid. Vi ser også at det er forskjellig tilnærming til hvordan oppgaver løses. Styret vil fortsette samarbeidet med en ambisjon om at man forsøker samordning der det er praktisk og kan innebære en vesentlig økonomisk og tidsmessig gevinst for oss.

ØSTERÅSBOLIGER IV - FORSLAG TIL FELLESUTGIFTER OG A KONTO VANN

Månedlige felleskostnader pr leilighet	*1. halvår 2023*	*2. halvår 2023*		*1. halvår 2024*	*2. halvår 2024*		*1. halvår 2025*	*2. halvår 2025*		Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032
Felleskostnader store leiligheter	*4 175*	*4 180*		*4 180*	*4 205*		*4 205*	*4 330*		4 353	4 378	4 506	4 537	4 670	4 707	4 848
A-konto vann store leiligheter	*400*	*400*		*400*	*400*		*400*	*450*		450	450	500	500	500	550	550
Totalt store leiligheter	***4 575***	***4 580***		***4 580***	***4 605***		***4 605***	***4 780***		**4 803**	**4 828**	**5 006**	**5 037**	**5 170**	**5 257**	**5 398**
Felleskostnader små leiligheter	*4 000*	*4 000*		*4 000*	*4 000*		*4 000*	*4 100*		4 100	4 100	4 200	4 200	4 300	4 300	4 400
A-konto vann små leiligheter	*400*	*400*		*400*	*400*		*400*	*450*		450	450	500	500	500	550	550
Totalt små leiligheter	***4 400***	***4 400***		***4 400***	***4 400***		***4 400***	***4 550***		**4 550**	**4 550**	**4 700**	**4 700**	**4 800**	**4 850**	**4 950**

ØSTERÅSBOLIGER IV - FREMTIDIG BEHOV FOR STØRRE VEDLIKEHOLD

Prioriterte oppgaver	Antatt gjennomført	Antatt pris Eks mva	Inkl mva	Budsjett 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032	Kommentarer
Rehabilitering sprekker betong og rust armeringsjern	2024	150 000	187 500	187 500									Utbedring av registrerte sprekker verandaer og tak/piper med buffer
Takbelegg, beslag, overlys skiftes. Inkl prosjektledelse	2024	1 360 000	1 700 000	1 700 000									Inspeksjon med fagpersoner i 2023. Tak sist skiftet i 1998.
Demontering av badekuvøner og bakplater, skifte lamper	2024	32 000	40 000	40 000									Demontering av eksisterende utstyr, skifte lamper med kabel
Montere panelovner med termostat i kjellergange	2024	24 000	30 000										Frostsikring av vannledninger I kjeller
Skifte lamper i oppganger	2025												Sjekke ØB 1-3 for priser og leverandører. Avvente inspeksjon av det elektriske anlegget
Avfallsløsning for glass, metall og tekstiler	?												Kommunen har ikke konkludert med hvilket avfall husholdningene selv skal samle inn
Elkontroll bygning og ladepunkter i henhold til NEK405	2025, 2030				112 000					112 000			Krav i Internkontrollforskriften. Foreløpig estimat
Rehabilitering felles tilluftskrom Otto Ruges vei 81	2025	400 000	500 000		500 000								Vedlikeholdsetterslep i forhold tillovkrav. Foreløpig estimat
Inspeksjon og eventuell spyling av bunnledning	2025	20 000	25 000		25 000								Sist gjennomført i 2021
Ettersyn av garasjeporter	2026	12 000	15 000			15 000							Sist gjennomført i 2021
Skifte eltavle/sikringskap	2025-2026	48 000	60 000		60 000								Avvente inspeksjon av det elektriske anlegget
Mulige fasadearbeider i forkant av fasadevask	2026-2027	50 000	62 500			62 500							
Vask av betongfasader	2026-2027	250 000	312 500			312 500							Kostnadsoverslag fra To Malere mars 2023
Nye varmtvannsberedere	2026-2028	560 000	700 000			700 000							Pris hentet for VVB, elektrikerkost estimert. Dagens bereder fra 1999
Male oppganger, blende søppelnedkast		200 000	250 000						250 000				Oppganger sist malt I 2016
Rens av ventilasjonsanlegg	2027	30 000	37 500				37 500						Sist utført 2020
Nye stoppekraner	2027												
Male fasader	2031-2035	1 300 000	1 625 000									1 625 000	Sist utført i 2012 og paneli 2022
Rehabilitering av bunnledning - hvis behov	2027-2031	750 000	937 500					937 500					Ny kamerainspeksjon i 2025 med spyling
Rehabilitering av nedløpsstammer - hvis behov	2035-2040	2 600 000	3 250 000										Tykkelse målt i 2021, tilfredsstillende. Ny måling av tykkelse i 2033, eller ved lekkasjer
Sum til langtidsbudsjett				**1 927 500**	**697 000**	**1 090 000**	**37 500**	**937 500**	**250 000**	**112 000**	**0**	**1 625 000**	

Dersom det oppstår ekstraordinære kostnader for nødvendig vedlikehold utover dette dekkes det ved engangsinnbetalinger som beskrevet i vedtektene.

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver som utføres og betales av den enkelte sameier:

Utskiftning av vinduer fra byggeår	2026	Før vedlikehold av fasadene må de eldste vinduene byttes av den enkelte sameier
Behandling verandagulv og sluk	2024-2026	For å forhindre sprekker i betong og vannigjennomtrenging; flassing av maling og korrosjon armering. Gjelder verandaer uten membran eller epoxybelegg

ØSTERÅSBOLIGER IV - ÅRSOPPGJØR 2023, BUDSJETT 2024 og FORECAST 2025-2032

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032
Driftsinntekter										
Felleskostnader	1 358 910	1 360 170	1 379 070	1 398 852	1 400 977	1 436 915	1 439 486	1 475 915	1 479 027	1 516 049
Innbetaling vedlikehold	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A-konto vannforbruk	134 400	134 400	142 800	151 200	151 200	168 000	168 000	168 000	184 800	184 800
Oppgjør vannforbruk	7 352	8 578	3 009	9 800	13 800	2 000	7 000	13 000	2 200	8 200
Strøm elbillading/viderefakturering	20 320	28 000	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000	41 000	42 000
Finansinntekter bank/forsikring	75 558	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Totale inntekter	**1 596 540**	**1 606 148**	**1 634 879**	**1 670 852**	**1 677 977**	**1 719 915**	**1 728 486**	**1 771 915**	**1 782 027**	**1 826 049**
Driftskostnader										
Faste kostnader	686 898	729 553	791 000	830 500	874 045	920 636	972 275	1 026 964	1 085 703	1 148 494
Strøm lys og varmekabler	*16 062*	*18 000*	*19 000*	*20 000*	*21 000*	*22 000*	*23 000*	*24 000*	*25 000*	*26 000*
Strøm varmtvann	*68 612*	*75 000*	*83 000*	*85 000*	*88 000*	*91 000*	*94 000*	*97 000*	*100 000*	*103 000*
Strøm garasjer	*25 217*	*32 000*	*39 000*	*40 000*	*41 000*	*42 000*	*43 000*	*44 000*	*45 000*	*46 000*
Vann og avløp	*74 366*	*70 809*	*78 000*	*80 000*	*82 000*	*84 000*	*87 000*	*90 000*	*93 000*	*96 000*
Renovasjon, feiing og tilsyn	*76 486*	*78 892*	*81 000*	*83 000*	*85 000*	*88 000*	*91 000*	*94 000*	*97 000*	*100 000*
Regnskapsførsel	*42 000*	*42 000*	*50 000*	*51 500*	*53 045*	*54 636*	*56 275*	*57 964*	*59 703*	*61 494*
Revisjon	*13 625*	*15 000*	*16 000*	*17 000*	*18 000*	*19 000*	*20 000*	*21 000*	*22 000*	*23 000*
Forsikring	*191 097*	*219 852*	*242 000*	*266 000*	*293 000*	*322 000*	*354 000*	*389 000*	*428 000*	*471 000*
Forsikring, egenandel ved skade	*0*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*
Kabel-TV og bredbånd	*179 434*	*168 000*	*173 000*	*178 000*	*183 000*	*188 000*	*194 000*	*200 000*	*206 000*	*212 000*
Diverse kostnader	17 081	22 000	22 000	22 660	23 340	24 040	24 761	25 504	26 269	27 057
Godtgjørelse til styre	33 097	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115
Renhold	38 040	39 000	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000	46 000	47 000
Dugnadsutgifter	32 475	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000	41 000	42 000	43 000
Snørydding og gartner	101 485	100 000	103 000	106 000	109 000	112 000	115 000	118 000	122 000	126 000
Større vedlikeholdsarbeid	0	1 927 500	697 000	1 090 000	37 500	937 500	250 000	112 000	0	1 625 000
Øvrig vedlikehold uteområder	14 909	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Øvrig vedlikehold blokker/garasjer	37 707	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Totale kostnader	**961 692**	**2 985 168**	**1 821 115**	**2 259 275**	**1 256 000**	**2 208 291**	**1 578 152**	**1 500 583**	**1 454 087**	**3 148 666**
Årets resultat	**634 848**	**-1 379 020**	**-186 236**	**-588 423**	**421 977**	**-488 376**	**150 335**	**271 332**	**327 940**	**-1 322 617**
Egenkapital 1.1.	**2 202 217**	**2 837 066**	**1 458 046**	**1 271 810**	**683 387**	**1 105 365**	**616 988**	**767 323**	**1 038 655**	**1 366 595**
Egenkapital 31.12.	2 837 066	1 458 046	1 271 810	683 387	1 105 365	616 988	767 323	1 038 655	1 366 595	43 978

NOTAT INNKOMNE FORSLAG ÅRSMØTE 2024

Styret setter pris på at sameierne engasjerer seg og kommer med konkrete forslag og innspill til forbedring av styring og forvaltning av eiendommen.

Notatet gir styrets presiseringer og bakgrunnsinformasjon til vedlagte notat fra Øystein Bakke.

1 BUDSJETT/PROGNOSE

Forslag: Styret fremlegger i Årsmøtet en fast plan og budsjett for de 2 første årene (inneværende og neste år) og en prognose for de påfølgende år (totalt 10 år).

Styrets tilbakemelding: Styret har ansvar for at utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, holdes forsvarlig vedlike. Gjennom befaringer og vernerunder er målet å være «føre var» slik at vedlikehold og erstatninger gjøres før noe blir et problem. Samtidig er det installasjoner som kan ha lengre levetid enn snittet pga forsiktig bruk eller lav eksponering som det derfor er dårlig økonomi i å skifte for tidlig. Enkelte bygningsdeler/installasjoner skiftes ikke før eksisterende er defekt, og det kan være vanskelig å anslå når det skjer. Enkelte vedlikeholdsprosjekter tar tid å planlegge, og kostnadene kommer ikke nødvendigvis med en gang. Noen ganger ser vi at det er teknisk nødvendig å rokere om på rekkefølgen av oppgavene for å få et godt resultat.

Å «time» vedlikeholdskostnad til ett konkret år kan derfor være noe utfordrende.

Det er dessuten stor usikkerhet rundt et langtidsbudsjett som strekker seg mange år frem i tid, og det kan kommer større og mindre endringer underveis. Dette gjelder spesielt estimatene på de store vedlikeholdsoppgavene på slutten av prognosen hvor det er usikkerhet rundt tidspunkt, arbeidsomfang og priser.

Styret legger i årsmøtet frem budsjett for inneværende år og en detaljert forecast for 2025-2031, samt et estimat fra 2032.

2 YTRE VEDLIKEHOLD

Forslag: Ytre vedlikehold (som maling) gjennomføres som regel i styrets regi ved hjelp av innleid personell (mindre krav til egeninnsats).

Styrets tilbakemelding: Styret tar forslaget til etterretning. Vi ser at egenutført vedlikehold krever både tid og koordinering fra styrets side, og det er vanskelig å få et enhetlig resultat. Det er få av oppgavene som står på dagens vedlikeholdsplan som er egnet for egenutførelse, og styret vil også vurdere om noen av dagens driftsoppgaver med tiden bør utføres av fagfolk.

3 VEDTEKTER

Det vises til sak 7 i innkallelse til årsmøtet.

4 RENOVASJON

Forslag: Utrede muligheten for en nedgravd container for glass og metal (plassering/kostnad); ref. indikativ kostnad nedenfor. Vurdere samkjøring med ØB I, II og III.

Styrets tilbakemelding: Styret har dette på planen. Styret vil se hvordan nåværende ordning fungerer før vi bestemmer fremtidig løsning. Bærum kommune vurderer henteordning for tekstilavfall (som ikke kan deponeres i nedgravd container pga mugg), og det kan være kostnadsbesparende å avvente løsning til vi ser hva kommunen pålegger oss. Styret ønsker å legge vekt på gode løsninger som også er tiltalende i form og utseende. Å bevare flest mulig parkeringsplasser er også et mål.

Nedgravd løsning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Byggesaksgebyret er på kr 14.000. I tillegg kommer kostnad for kabelpåvisning og gravemelding og eventuelle dispensasjoner. Disse kostnadene ser ikke ut til å være inkludert i prisestimatet i notatet.

Samkjøring med ØB I-III kan gjøres på flere måter:

- Felles løsning på fellesområdet - utfordrende av tre grunner; kommunen har synspunkter på gangavstand til container, det kan være vanskelig å finne en plassering som er like fordelaktig for alle sameier, og fellesområdet antas regulert til grøntområde. Annen bruk kan medføre krav om omregulering av formål.
- Samarbeid om anskaffelse - styret holder løpende kontakt med øvrige sameiene om mulig teknisk løsning og anskaffelse.

5 SAMORDNINGSGEVINSTER

Forslag: Vurdere mulige samordningsgevinster for vedlikehold, ØB I, II og III; ref. f.eks. mulige prosjekter som allerede utredes i Otto Ruges vei 81.

Styrets tilbakemelding: Styrene i Østeråsboliger I-IV har løpende kontakt om løsninger som gjelder drift og vedlikehold. Dette inkluderer mulig samarbeid om prosjekter, prinsipper for forvaltning og mulige leverandører.

Bygningsmassen i de fire sameiene er av forskjellig alder og har noe ulike tekniske løsninger. Vedlikeholdsarbeid er utført med forskjellige intervaller slik at behovene oppstår til forskjellig tid. Vi ser også at det er forskjellig tilnærming til hvordan oppgaver løses. Styret vil fortsette samarbeidet med en ambisjon om at man forsøker samordning der det er praktisk og kan innebære en vesentlig økonomisk og tidsmessig gevinst for oss.

ØSTERÅSBOLIGER IV - FORSLAG TIL FELLESUTGIFTER OG A KONTO VANN

Månedlige felleskostnader pr leilighet	*1. halvår 2023*	*2. halvår 2023*		*1. halvår 2024*	*2. halvår 2024*		*1. halvår 2025*	*2. halvår 2025*		Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032
Felleskostnader store leiligheter	*4 175*	*4 180*		*4 180*	*4 205*		*4 205*	*4 330*		4 353	4 378	4 506	4 537	4 670	4 707	4 848
A-konto vann store leiligheter	*400*	*400*		*400*	*400*		*400*	*450*		450	450	500	500	500	550	550
Totalt store leiligheter	***4 575***	***4 580***		***4 580***	***4 605***		***4 605***	***4 780***		**4 803**	**4 828**	**5 006**	**5 037**	**5 170**	**5 257**	**5 398**
Felleskostnader små leiligheter	*4 000*	*4 000*		*4 000*	*4 000*		*4 000*	*4 100*		4 100	4 100	4 200	4 200	4 300	4 300	4 400
A-konto vann små leiligheter	*400*	*400*		*400*	*400*		*400*	*450*		450	450	500	500	500	550	550
Totalt små leiligheter	***4 400***	***4 400***		***4 400***	***4 400***		***4 400***	***4 550***		**4 550**	**4 550**	**4 700**	**4 700**	**4 800**	**4 850**	**4 950**

ØSTERÅSBOLIGER IV - FREMTIDIG BEHOV FOR STØRRE VEDLIKEHOLD

Prioriterte oppgaver	Antatt gjennomført	Antatt pris Eks mva	Inkl mva	Budsjett 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032	Kommentarer
Rehabilitering sprekker betong og rust armeringsjern	2024	150 000	187 500	187 500									Utbedring av registrerte sprekker verandaer og tak/piper med buffer
Takbelegg, beslag, overlys skiftes. Inkl prosjektledelse	2024	1 360 000	1 700 000	1 700 000									Inspeksjon med fagpersoner i 2023. Tak sist skiftet i 1998.
Demontering av badekuvøner og takplater, skifte lamper	2024	32 000	40 000	40 000									Demontering av eksisterende utstyr, skifte lamper med kabel
Montere panelovner med termostat i kjellergange	2024	24 000	30 000										Frostsikring av vannledninger I kjeller
Skifte lamper i oppganger	2025												Sjekke ØB 1-3 for priser og leverandører. Avvente inspeksjon av det elektriske anlegget
Avfallsløsning for glass, metall og tekstiler	?												Kommunen har ikke konkludert med hvilket avfall husholdningene selv skal samle inn
Elkontroll bygning og ladepunkter i henhold til NEK405	2025, 2030				112 000					112 000			Krav i Internkontrollforskriften. Foreløpig estimat
Rehabilitering felles tilluftskrom Otto Ruges vei 81	2025	400 000	500 000		500 000								Vedlikeholdsetterslep i forhold tillovkrav. Foreløpig estimat
Inspeksjon og eventuell spyling av bunnledning	2025	20 000	25 000		25 000								Sist gjennomført i 2021
Ettersyn av garasjeporter	2026	12 000	15 000			15 000							Sist gjennomført i 2021
Skifte eltavle/sikringskap	2025-2026	48 000	60 000		60 000								Avvente inspeksjon av det elektriske anlegget
Mulige fasadearbeider i forkant av fasadevask	2026-2027	50 000	62 500			62 500							
Vask av betongfasader	2026-2027	250 000	312 500			312 500							Kostnadsoverslag fra To Malere mars 2023
Nye varmtvannsberedere	2026-2028	560 000	700 000			700 000							Pris hentet for VVB, elektrikerkost estimert. Dagens bereder fra 1999
Male oppganger, blende søppelnedkast		200 000	250 000						250 000				Oppganger sist malt I 2016
Rens av ventilasjonsanlegg	2027	30 000	37 500				37 500						Sist utført 2020
Nye stoppekraner	2027												
Male fasader	2031-2035	1 300 000	1 625 000									1 625 000	Sist utført i 2012 og paneli 2022
Rehabilitering av bunnledning - hvis behov	2027-2031	750 000	937 500					937 500					Ny kamerainspeksjon i 2025 med spyling
Rehabilitering av nedløpsstammer - hvis behov	2035-2040	2 600 000	3 250 000										Tykkelse målt i 2021, tilfredsstillende. Ny måling av tykkelse i 2033, eller ved lekkasjer
Sum til langtidsbudsjett				**1 927 500**	**697 000**	**1 090 000**	**37 500**	**937 500**	**250 000**	**112 000**	**0**	**1 625 000**	

Dersom det oppstår ekstraordinære kostnader for nødvendig vedlikehold utover dette dekkes det ved engangsinnbetalinger som beskrevet i vedtektene.

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver som utføres og betales av den enkelte sameier:

Utskiftning av vinduer fra byggeår	2026	Før vedlikehold av fasadene må de eldste vinduene byttes av den enkelte sameier
Behandling verandagulv og sluk	2024-2026	For å forhindre sprekker i betong og vannigjennomtrenging; flassing av maling og korrosjon armering. Gjelder verandaer uten membran eller epoxybelegg

ØSTERÅSBOLIGER IV - ÅRSOPPGJØR 2023, BUDSJETT 2024 og FORECAST 2025-2032

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028	Forecast 2029	Forecast 2030	Forecast 2031	Forecast 2032
Driftsinntekter										
Felleskostnader	1 358 910	1 360 170	1 379 070	1 398 852	1 400 977	1 436 915	1 439 486	1 475 915	1 479 027	1 516 049
Innbetaling vedlikehold	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A-konto vannforbruk	134 400	134 400	142 800	151 200	151 200	168 000	168 000	168 000	184 800	184 800
Oppgjør vannforbruk	7 352	8 578	3 009	9 800	13 800	2 000	7 000	13 000	2 200	8 200
Strøm elbillading/viderefakturering	20 320	28 000	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000	41 000	42 000
Finansinntekter bank/forsikring	75 558	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Totale inntekter	**1 596 540**	**1 606 148**	**1 634 879**	**1 670 852**	**1 677 977**	**1 719 915**	**1 728 486**	**1 771 915**	**1 782 027**	**1 826 049**
Driftskostnader										
Faste kostnader	686 898	729 553	791 000	830 500	874 045	920 636	972 275	1 026 964	1 085 703	1 148 494
Strøm lys og varmekabler	*16 062*	*18 000*	*19 000*	*20 000*	*21 000*	*22 000*	*23 000*	*24 000*	*25 000*	*26 000*
Strøm varmtvann	*68 612*	*75 000*	*83 000*	*85 000*	*88 000*	*91 000*	*94 000*	*97 000*	*100 000*	*103 000*
Strøm garasjer	*25 217*	*32 000*	*39 000*	*40 000*	*41 000*	*42 000*	*43 000*	*44 000*	*45 000*	*46 000*
Vann og avløp	*74 366*	*70 809*	*78 000*	*80 000*	*82 000*	*84 000*	*87 000*	*90 000*	*93 000*	*96 000*
Renovasjon, feiing og tilsyn	*76 486*	*78 892*	*81 000*	*83 000*	*85 000*	*88 000*	*91 000*	*94 000*	*97 000*	*100 000*
Regnskapsførsel	*42 000*	*42 000*	*50 000*	*51 500*	*53 045*	*54 636*	*56 275*	*57 964*	*59 703*	*61 494*
Revisjon	*13 625*	*15 000*	*16 000*	*17 000*	*18 000*	*19 000*	*20 000*	*21 000*	*22 000*	*23 000*
Forsikring	*191 097*	*219 852*	*242 000*	*266 000*	*293 000*	*322 000*	*354 000*	*389 000*	*428 000*	*471 000*
Forsikring, egenandel ved skade	*0*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*	*10 000*
Kabel-TV og bredbånd	*179 434*	*168 000*	*173 000*	*178 000*	*183 000*	*188 000*	*194 000*	*200 000*	*206 000*	*212 000*
Diverse kostnader	17 081	22 000	22 000	22 660	23 340	24 040	24 761	25 504	26 269	27 057
Godtgjørelse til styre	33 097	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115	32 115
Renhold	38 040	39 000	40 000	41 000	42 000	43 000	44 000	45 000	46 000	47 000
Dugnadsutgifter	32 475	35 000	36 000	37 000	38 000	39 000	40 000	41 000	42 000	43 000
Snørydding og gartner	101 485	100 000	103 000	106 000	109 000	112 000	115 000	118 000	122 000	126 000
Større vedlikeholdsarbeid	0	1 927 500	697 000	1 090 000	37 500	937 500	250 000	112 000	0	1 625 000
Øvrig vedlikehold uteområder	14 909	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Øvrig vedlikehold blokker/garasjer	37 707	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Totale kostnader	**961 692**	**2 985 168**	**1 821 115**	**2 259 275**	**1 256 000**	**2 208 291**	**1 578 152**	**1 500 583**	**1 454 087**	**3 148 666**
Årets resultat	**634 848**	**-1 379 020**	**-186 236**	**-588 423**	**421 977**	**-488 376**	**150 335**	**271 332**	**327 940**	**-1 322 617**
Egenkapital 1.1.	**2 202 217**	**2 837 066**	**1 458 046**	**1 271 810**	**683 387**	**1 105 365**	**616 988**	**767 323**	**1 038 655**	**1 366 595**
Egenkapital 31.12.	2 837 066	1 458 046	1 271 810	683 387	1 105 365	616 988	767 323	1 038 655	1 366 595	43 978

Østeråsboliger IV – Organisasjonsnummer 931 064 665

Valgkomiteen bestående av Rolf Prydz og Steinar Klever har følgende innstilling til årsmøtets valg av styre for Østeråsboliger IV 23. april 2024.

Dagens styre:

Styreleder	Cecilie Johnsen (oppgang C) – Perioden på to år er over.
Styremedlem	Roar Andersen (oppgang A) – Perioden på to år er over.
Styremedlem	Ingunn Almås (oppgang A) – Ikke på valg, ett år igjen av perioden.
Styremedlem	Øystein Karterud (oppgang C) – Perioden på to år er over.
Styremedlem	Svein Raaen (oppgang D) – Ikke på valg, ett år igjen av perioden.

Tre styreplasser er på valg i år:

Styreleder	Cecilie Johnsen innstilles til en ny periode på to år.
Styremedlem	Roar Andersen innstilles til en ny periode på to år.
Styremedlem	Øystein Karterud ønsker ikke gjenvalg, og som nytt styremedlem innstilles Kåre Tønsberg.

Alle tre stiller seg positive til oppgaven.

Østerås 11. mars 2024
For valgkomiteen

Steinar Klever

Steinar Klever

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅSBOLIGER IV

Det følger av vedtektenes punkt 7 at styret fastsetter husordensregler. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. For mer utfyllende informasjon se «Orientering om daglig drift».

Husordensreglene har til hensikt å sikre hygge og trivsel i sameiet. Dette oppnås ved at alle som oppholder seg i sameiet følger husordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Leilighetseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1 HUSRO

1.1 Det skal være ro i og utenfor bygningen mellom kl 23 og kl 7 på hverdager, og kl 23 og kl 8 på lørdager, søndager og helligdager. Spill på støyende instrumenter og bruk av vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner skal unngås i periodene det skal være ro.

1.2 Boring, banking og bruk av støyende redskap legges til tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere, og må unngås etter kl 21. Ved oppussing o.l. varsles naboene på forhånd.

1.3 Ved fest e.l. som en vet kan medføre sjenerende støy, varsles naboene på forhånd.

1.4 Lyd fra musikkanlegg og TV holdes på et rimelig nivå.

1.5 Piano må ikke berøre vegger og isoleres fra gulvet for å unngå lydforplantning.

2 ORDEN

2.1 Sykler, sportsutstyr og leker skal ikke settes i oppgangene, men settes i egen bod, eller i felles boder i kjelleren. Eiendeler som settes i felles boder merkes med navn, og fjernes når de ikke lenger er i bruk. Kjellerkorridorer skal ikke brukes til lagring av privat løsøre.

2.2 Rullator og barnevogn kan parkeres i vindfang hvis de ikke er til hinder for rømning.

2.3 Eventuell tilgrising eller skade på fellesområder fjernes/rettes omgående av den som har forvoldt skaden.

2.4 Badstuen må rengjøres etter bruk.

2.5 Tøytørk på verandaen skal skjules av verandaens brystning. Banking, risting eller lufting av tepper og lignende fra verandaen er ikke tillatt.

2.6 Det tillates å holde vanlige husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Dyreeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper fra området. Hunder føres i bånd på området.

3 DIVERSE

3.1 Inngangsdørene, inkludert dør til sykkelrom, og kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

3.2 Energi og vann brukes med måtehold. Dette inkluderer bruk av sameiets stikkontakter og utvendige kraner.

3.3 Kjøring foran oppgangene for av- og pålessing er tillatt på dag- og kveldstid. Det skal ikke kjøres inn foran oppgangene mellom kl 23 og kl 7, med unntak av transport av syke og uføre. Bestilt drosje må vente på parkeringsplassen.

3.4 Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på veranda. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

3.5 Ta hensyn til øvrige beboere hvis det røykes på veranda.
Ikke kast sigarettstumper fra verandaen eller på fellesområdet.

3.6 Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden av verandarekkverket.

3.7 Vår og høst arrangeres det dugnad i sameiet. Det oppfordres om at alle leilighetseiere deltar eller er representert.

4 BRANNVERN

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

4.2 Gassbeholdere og annet brannfarlig eller eksplosivt materiell må ikke oppbevares i leiligheter, fellesrom eller kjellerboder. Gassbeholder må ikke stå i solen på balkong.

4.3 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal eller boder.

4.4 Alle seksjonseiere må ha brannvarslere og slukningsutstyr i egen leilighet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5 AVFALL

5.1 Plast, papp/papir, matavfall og restavfall sorteres og plasseres i respektive avfallsbeholdere ved parkeringsplassen. Gjenstander og avfall må ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

5.2 Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, omfangsrik emballasje, tyngre avfall og spesialavfall må den enkelte fjerne selv, og i henhold til Bærum kommunes retningslinjer.

5.3 Varm aske, sigarettstumper og andre brennende gjenstander, maling, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker må ikke kastes i avfallsbeholderne.

6 BRUDD PÅ REGLENE

6.1 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Fører dette til vanskeligheter kan forholdet videreformidles skriftlig til styrets leder.

6.2 Meldinger om skader, feil og lignende gis omgående til styret. I akutte tilfeller bør man henvende seg direkte til styrets leder eller et styremedlem.

6.3 Meldinger fra styret til leilighetseierne anses som riktig avgitt når de er lagt i leilighetens postkasse eller formidlet via e-post.

Vedtatt på styremøte 22. mars 2022

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅSBOLIGER IV

Det følger av vedtektenes punkt 7 at styret fastsetter husordensregler. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. For mer utfyllende informasjon se «Orientering om daglig drift».

Husordensreglene har til hensikt å sikre hygge og trivsel i sameiet. Dette oppnås ved at alle som oppholder seg i sameiet følger husordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Leilighetseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1 HUSRO

1.1 Det skal være ro i og utenfor bygningen mellom kl 23 og kl 7 på hverdager, og kl 23 og kl 8 på lørdager, søndager og helligdager. Spill på støyende instrumenter og bruk av vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner skal unngås i periodene det skal være ro.

1.2 Boring, banking og bruk av støyende redskap legges til tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere, og må unngås etter kl 21. Ved oppussing o.l. varsles naboene på forhånd.

1.3 Ved fest e.l. som en vet kan medføre sjenerende støy, varsles naboene på forhånd.

1.4 Lyd fra musikkanlegg og TV holdes på et rimelig nivå.

1.5 Piano må ikke berøre vegger og isoleres fra gulvet for å unngå lydforplantning.

2 ORDEN

2.1 Sykler, sportsutstyr og leker skal ikke settes i oppgangene, men settes i egen bod, eller i felles boder i kjelleren. Eiendeler som settes i felles boder merkes med navn, og fjernes når de ikke lenger er i bruk. Kjellerkorridorer skal ikke brukes til lagring av privat løsøre.

2.2 Rullator og barnevogn kan parkeres i vindfang hvis de ikke er til hinder for rømning.

2.3 Eventuell tilgrising eller skade på fellesområder fjernes/rettes omgående av den som har forvoldt skaden.

2.4 Badstuen må rengjøres etter bruk.

2.5 Tøytørk på verandaen skal skjules av verandaens brystning. Banking, risting eller lufting av tepper og lignende fra verandaen er ikke tillatt.

2.6 Det tillates å holde vanlige husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Dyreeiere plikter å fjerne dyrets etterlatenskaper fra området. Hunder føres i bånd på området.

3 DIVERSE

3.1 Inngangsdørene, inkludert dør til sykkelrom, og kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

3.2 Energi og vann brukes med måtehold. Dette inkluderer bruk av sameiets stikkontakter og utvendige kraner.

3.3 Kjøring foran oppgangene for av- og pålessing er tillatt på dag- og kveldstid. Det skal ikke kjøres inn foran oppgangene mellom kl 23 og kl 7, med unntak av transport av syke og uføre. Bestilt drosje må vente på parkeringsplassen.

3.4 Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på veranda. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

3.5 Ta hensyn til øvrige beboere hvis det røykes på veranda.
Ikke kast sigarettstumper fra verandaen eller på fellesområdet.

3.6 Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden av verandarekkverket.

3.7 Vår og høst arrangeres det dugnad i sameiet. Det oppfordres om at alle leilighetseiere deltar eller er representert.

4 BRANNVERN

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

4.2 Gassbeholdere og annet brannfarlig eller eksplosivt materiell må ikke oppbevares i leiligheter, fellesrom eller kjellerboder. Gassbeholder må ikke stå i solen på balkong.

4.3 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal eller boder.

4.4 Alle seksjonseiere må ha brannvarslere og slukningsutstyr i egen leilighet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5 AVFALL

5.1 Plast, papp/papir, matavfall og restavfall sorteres og plasseres i respektive avfallsbeholdere ved parkeringsplassen. Gjenstander og avfall må ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

5.2 Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, omfangsrik emballasje, tyngre avfall og spesialavfall må den enkelte fjerne selv, og i henhold til Bærum kommunes retningslinjer.

5.3 Varm aske, sigarettstumper og andre brennende gjenstander, maling, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker må ikke kastes i avfallsbeholderne.

6 BRUDD PÅ REGLENE

6.1 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Fører dette til vanskeligheter kan forholdet videreformidles skriftlig til styrets leder.

6.2 Meldinger om skader, feil og lignende gis omgående til styret. I akutte tilfeller bør man henvende seg direkte til styrets leder eller et styremedlem.

6.3 Meldinger fra styret til leilighetseierne anses som riktig avgitt når de er lagt i leilighetens postkasse eller formidlet via e-post.

Vedtatt på styremøte 22. mars 2022

ORIENTERING OM DAGLIG DRIFT I ØSTERÅSBOLIGER IV

INNHOLD

1 Innledning 2
1.1 Organisering 2
1.2 Styret 2
1.3 Østeråsboliger I-IV 2
1.4 Oversikt over sameiere og beboere 2
1.5 Budsjett og felleskostnader 2
2 Helse, miljø og sikkerhet 3
2.1 Internkontroll – vernerunde 3
2.2 Varsling 3
2.3 Branninstruks 3
2.4 Rømning, redning og slukning 4
2.5 Brannforebygging 4
2.6 Stoppekraner 4
2.7 Bygningsskader/forsikring 4
3 Fellesrom/bygg 5
3.1 Fellesrom oppgang D og oppgangsboder 5
3.2 Lys i oppganger og kjeller 5
3.3 Porttelefon 5
3.4 Postkasseskilt 5
3.5 Garasje/carport 5
3.6 Bilvask 6
3.7 Vaktmestertjeneste 6
3.8 Renhold og vedlikehold av fellesrom 6
4 Utvendig fellesareal 6
4.1 Utendørs parkering 6
4.2 Vintervedlikehold 6
4.3 Kjøring på området 6
4.4 Avfallshåndtering 7
4.5 Hageanlegg 7
4.6 Dugnad 7
5 Leilighetene 8
5.1 TV, internett, IP-telefoni 8
5.2 Vann – forbruk 8
5.3 Vann - infrastruktur 8
5.4 Varme/ventilasjon 9
5.5 Kjøkkenventilator/avtrekk over komfyr 9
5.6 Ildsted 9
5.7 Elektro 9
5.8 Vinduer 9
5.9 Veranda 9
5.10 Grilling 10
5.11 Markiser 10

1 INNLEDNING

1.1 Organisering

Sameiet Østeråsboliger IV skal ivareta interessene for de 28 leilighetseierne i Ovenbakken 52 A-D. Dets øverste organ er årsmøtet som avholdes årlig innen utgangen av april. Årsmøtet velger et styre som består av minimum to, vanligvis fire medlemmer, helst én fra hver oppgang, og styreleder. Valgkomitéen består av de to foregående styrelederne.

Vedtekter er sameiets interne regler som sameierne plikter å rette seg etter. Vedtektene fastsettes og endres av årsmøtet. Styret fastsetter husordensregler som er et supplement til boligsameiets vedtekter. Orientering om daglig drift utfyller disse dokumentene.

1.2 Styret

Styret er ansvarlig for sameiets daglige drift. Styret møtes så ofte som det er behov, vanligvis 5-6 ganger i året. Det skrives referat fra møtene som distribueres til sameierne, normalt innen én uke etter møtet. Saker av sensitiv karakter protokollføres av styret, men publiseres ikke.

Saker som ønskes tatt opp på styremøte sendes styreleder pr epost. Forslag bør være så konkrete som mulig, og dersom forslaget innebærer en økt kostnad eller besparelse for sameiet bør dette kvantifiseres.

Styret er ansvarlig for at sameiets dokumentasjon oppbevares på en betryggende måte.

1.3 Østeråsboliger I-IV

Østeråsboliger IV er sideordnet de tre øvrige sameier innenfor det område som geografisk begrenses av Otto Ruges vei og Ovenbakken. De tre øvrige fellesskap er:

- Østeråsboliger I: Otto Ruges vei 81
- Østeråsboliger II: Otto Ruges vei 77 og
- Østeråsboliger III: Ovenbakken 50

Mellom disse boligfellesskapenes tomteareal ligger et fellesareal som disponeres av de fire sameiene i fellesskap og administreres gjennom et organ som betegnes Fellesrådet. Fellesrådet består av representanter for styrene i de fire sameiene.

Fellesområdet har lekeplassutstyr og ballbane til sameienes felles avbenyttelse.

Fellesområdets avgrensning fremgår av vedlagte skisse over området.

1.4 Oversikt over sameiere og beboere

Styret har en oversikt over sameierne og beboere til internt bruk. Denne inneholder kontaktinformasjon og inkluderer navn på nærmeste pårørende for varsel i tilfelle sykdom/ulykke, og nærmeste med nøkkel for varsel om noe skjer med sameiers bolig ved fravær.

Styret gjennomgår oversikten årlig i mai/juni.

Av personvernhensyn distribueres ikke oversikten. Kontakt et styremedlem ved behov for å nå en nabo du mangler kontaktinformasjon til.

1.5 Budsjett og felleskostnader

Styret utarbeider budsjett og prognoser som fremlegges for årsmøtet som danner grunnlag for felleskostnader. Felleskostnader skal betales forskuddsvis hver måned og dekker:

1. Daglig drift og utbetalinger til løpende fellestiltak
2. Á konto innbetaling til regnskap for vannforbruk inkl varmtvann
3. Et mindre beløp holdes i beredskap for å kunne dekke ekstraordinære utgifter

4. Større vedlikehold og anskaffelser kan dekkes av sameiets vedlikeholdsfond, engangsinnbetaling fra sameierne eller en kombinasjon av disse. Styret råder derfor sameierne til å ha et beløp i beredskap, hvor størrelsen er basert på planer og budsjett presentert av styret.

Innbetaling av felleskostnader skjer normalt ved hjelp av avtalegiro for å spare arbeid for regnskapsfører.

Sameiets regnskapsfører er Grant Thornton som har kontor i Oslo.

2 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

2.1 Internkontroll – vernerunde

Det er et mål at Østeråsboliger IV skal være et trivelig og sikkert sted å bo og oppholde seg. Vi skal ikke ha ulykker som medfører personskader eller uønskede hendelser som medfører materielle skader. Styret kartlegger derfor hvilke ulykker eller hendelser som kan inntreffe og konsekvenser, og sørger for å gjennomføre tiltak som kan hindre at så skjer.

Styret gjør årlig en kartlegging av hvilke lover og forskrifter som gjelder for sameiet.

Styret gjennomfører vernerunde én gang i året, i forbindelse med høstdugnaden. Egne sjekklister fylles ut for å dokumentere feil, mangler og forbedringsområder. Det gås ekstra vernerunder dersom styret, sameiere eller andre ønsker det.

Styrets leder og minst ett styremedlem deltar på vernerunden, samt andre ved behov.

Rapporten fra vernerunden behandles av styret på neste styremøte. Avviksbehandlingen blir dokumentert i styreprotokoll.

Feil eller mangler som observeres av beboerne skal snarest meldes til styret. Alvorlige avvik utbedres straks.

2.2 Varsling

Ulykker i sameiet som medfører personskade skal uten opphold meldes til lege/ambulanse og politi. Ulykker og brann med elektrisk årsak skal også meldes til det lokale el-tilsyn (skjema på www.dsb.no).

Slike ulykker er å anse som alvorlige avvik og skal derfor også meldes til styret for videre oppfølging.

2.3 Branninstruks

VED BRANN RING 110

1. VARSLE: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Forsøk å varsle beboerne.
2. EVAKUERE: Evakuer bygningen. Barn, eldre og uføre hjelpes ut.
3. SLUKKE: Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til rom hvor det brenner og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Rømningsveier er via oppgang eller redningsluke på veranda.

Brannslukningsapparat og brannslange er plassert i oppgangenes kjeller. Mange leiligheter har brannslange i kjøkkenbenk.

Oppmøteplass ved evakuering er gårdsplass mellom garasjene eller ved adkomsten fra Otto Ruges vei.

Er oppgangen fylt med røyk etter at brannen er slukket, kan lyskuppelen i taket i hver oppgang åpnes ved hjelp av et håndtak i 1. etasje. Dette håndtaket er i enkelte oppganger bygget inn i en kasse på veggen under sikringsskapet.

2.4 Rømning, redning og slukning

Våre rømningsveier er gjennom trappeoppgang og gjennom redningsluke i verandagulv. Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og frie for hindringer. Det skal derfor ikke plasseres brennbare materialer eller gjenstander generelt i/på rømningsveiene.

Alle leiligheter skal ha brannvarslere og slukningsutstyr i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig.

Pulverapparat vendes opp/ned årlig med et øre inntil, slik at en kan sjekke at pulveret er løst. Manometeret skal vise grønt.

Har man husbrannslange i benkeskap på kjøkken skal den være tilkoblet og fungere.

Sett deg inn i hvordan slukkeutstyret brukes.

2.5 Brannforebygging

Gassbeholdere til grill og annet brannfarlig eller eksplosivt materiell skal ikke oppbevares i leiligheter, fellesrom eller kjellerboder. Gassbeholder skal ikke stå i solen på veranda.

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesareal eller boder.

Levende lys skal ikke benyttes uten tilsyn, ei heller i oppgangene. Utendørs fakler settes i god avstand fra bygningen.

Aske fra ildsted skal sorteres som restavfall, og ikke blandes med matavfallet. Det er svært viktig at asken er helt kald og uten glør når den kastes i container. Varm aske fra ildsted skal legges i en solid beholder av stål eller annet ildfast materiale med lokk, helst en askebøtte. Beholderen plasseres et sted hvor det ikke fører til brannfare da asken kan inneholde glør lenge etter at ilden har slukket. Et godt tips er å tømme litt vann i bøtten.

Over tid samler det seg mye fett i kjøkkenviften. Ved en brann på komfyren kan dette fettet bidra til rask brannspredning i avtrekkskanalen. Det anbefales derfor at viften rengjøres hver måned.

Komfyrvakt er påbudt ved montering av nytt kjøkken.

Bruk gjerne tidsur på vannkoker og kaffetrakter.

2.6 Stoppekraner

Stoppekraner finnes ved vanninntak til hver leilighet, vanligvis i leilighetens toalettrom. Sameier er ansvarlig for å holde disse ved like og sørge for at de fungerer.

Stoppekraner for oppgangen er i kjelleren i hver oppgang, i forværelset til det tidligere søppelrommet. Kranene er oppe under himlingen og er merket.

2.7 Bygningsskader/forsikring

Bygningen er forsikret i Gjensidige. Skader som antas å ville foranledige erstatning fra forsikringsselskap, skal snarest mulig besiktiges av forsikringsselskapet. Skader skal meldes via et styremedlem eller forretningsfører med mindre det er akutt skade og styrets medlemmer er utilgjengelige.

Styrets medlemmer har tilgang til hovednøkkel til garasjer, el-rom (anleggets hovedbryter) og rom for varmtvannsbereder (anleggets hovedstoppekran).

3 FELLESROM/BYGG

3.1 Fellesrom oppgang D og oppgangsboder

Fellesrommet har inngang fra gatesiden (vestsiden) av blokken. Når det ikke er noen til stede skal dørene til fellesrommet alltid være lukket og låst. I fellesrommet kan det plasseres sykler, bilhjul i opplag, samt møbler/inventar for kortere tids lagring.

Hver oppgang har i tillegg egne fellesboder.

Eiendeler som settes i felles boder må merkes med navn, og fjernes når de ikke lenger er i bruk. Umerkede gjenstander kan bli fjernet og kastet i forbindelse med dugnad.

Det er ikke tillatt å oppbevare bensindrevne kjøretøyer eller motorer med bensin i tanken, bensinkanner eller propanbeholdere i fellesrommet eller kjellerboder.

Det er ikke tillatt å lade elsykler eller sparkesykler i fellesrommet eller kjellerboder.

Sameiets hageredskaper er plassert i fellesrommet. Alle redskaper skal settes tilbake på plass etter bruk.

3.2 Lys i oppganger og kjeller

Lyset skal alltid skal være tent i oppgangene. I kjellerbodene skal lyset slukkes så snart kjelleren forlates. Utbrente lyspærer skiftes av leilighetseierne selv. Nye pærer til bruk i oppgangene finnes i skap i sykkelrom. Det benyttes LED sparepærer.

Lys i baldakinene over inngangsdøren og utelamper foran bygningen tennes og slukkes ved hjelp av fotoceller. Bryterne skal ikke brukes. Utbrente pærer skiftes av styret.

3.3 Porttelefon

Navneskilt til porttelefonen bestilles hos Data-Call AS firmapost@datacall.no. Vennligst ikke sett opp plaststrimler med navn på tablået.

Røret til mikrotelefonen i leiligheten må settes riktig på plass for å unngå dure-/pipelyd i høyttaler ved inngangsdør.

3.4 Postkasseskilt

Postkasseskilt bestilles på Posten.no. Vennligst benytt samme type skilt som øvrige postkasser i oppgangen.

3.5 Garasje/carport

Hver leilighet har tildelt plass i garasje eller carport. Denne benyttes når man har bilen hjemme.

Garasjeport og fjernkontroll er levert av Norsk Portsenter. Østeråsboliger IV har rabattkode *osterosiv* i deres nettbutikk. Bestilling av ny fjernkontroll kan skje via https://www.frittlevert.no/products/tx4evf

Det er installert et Zaptec ladeanlegg i garasje/carport, og all lading av elbil og ladbar hybridbil skal skje over dette anlegget. Den enkelte bekoster selv installasjon av ladestasjon som bestilles av styret, og utgifter til strømforbruk og nettstyring faktureres hver enkelt bruker.

Strøm i garasjen for øvrig skal brukes med måtehold.

Ved feil på garasjeporten eller ladeanlegget meldes dette til ett av styrets medlemmer.

Sameier som ønsker å leie ut garasje/carport oppfordres til å leie ut til internt i sameiet. Leieforholdet meldes til styrets leder.

3.6 Bilvask

Ved enden av søndre garasje er det kran med slange utlagt i sommerhalvåret. Vasking av bil kan skje der eller over sluk midt på plassen. Kranen kan åpnes og lukkes med egen nøkkel som henger bak garasjen.

Styret har ansvar for å koble ut vannet vinterstid.

3.7 Vaktmestertjeneste

Sameiet har ingen fast engasjert vaktmester. Enklere tjenester for fellesskapet utføres av styret eller den styret engasjerer.

3.8 Renhold og vedlikehold av fellesrom

Sameiet har engasjert renholder som vasker oppgangene ukentlig. Jobben omfatter trapper, gulv i vindfang, gang mellom kjellerdør og forgang til søppelrom. Vinduer i vindfang vaskes en gang i måneden.

Renhold av kjellergangen foran boder besørges av beboerne selv. Likeledes må renhold og oppussing av vegger i oppgangene besørges utført av beboerne i fellesskap og kan iverksettes av den enkelte oppgang, uavhengig av de øvrige oppgangene. Styret varsles i forkant av eventuelt vedlikehold av oppganger og kjellerrom.

Dusj/badstue i kjeller skal rengjøres av den enkelte etter bruk.

4 UTVENDIG FELLESAREAL

4.1 Utendørs parkering

Besøkende til Ovenbakken 52 kan benytte de avmerkede parkeringsplassene mellom garasjene. Ser man at besøkende til naboeiendommene benytter seg av plassene, bes man henvise disse til veien.

Parkeringsplassene brukes på en slik måte at det ikke er til hinder for å kjøre inn og ut av garasjer og carport.

4.2 Vintervedlikehold

For rydding av snø langs adkomstveier og på parkeringsplass har vi i samarbeid med de øvrige Østeråsboliger engasjert ekstern hjelp.

Snøen som ryddes vekk fra parkeringsplassen legges langs Ovenbakken. Det er derfor nødvendig at parkeringsplassene mot Ovenbakken holdes fri om vinteren så langt det er mulig.

Brøyter oppfordrer bileierne til å benytte garasjeparkering, parkering i veien eller mer konsentrert parkering på plassen ved større snøfall fordi det gjør det enklere å brøyte.

Tilbakemeldinger og varsler til brøyter går via styret. Det gir oss også bedre grunnlag for å følge opp avtalen.

Finrydding og strøing foran inngangene utføres av beboerne. Det settes ut snøskuffe i hver oppgang, og grus i kasser ved endeveggene.

Finrydding foran garasjer og carport utføres av den enkelte bruker.

Det anbefales at verandaer ryddes for snø umiddelbart etter den er falt.

4.3 Kjøring på området

Kjøring foran oppgangene for av- og pålessing er tillatt på dag- og kveldstid. Det skal ikke kjøres inn foran oppgangene mellom kl 23 og kl 7, med unntak av transport av syke og uføre. Bestilt drosje skal vente på parkeringsplassen.

4.4 Avfallshåndtering

Rutiner for avfallshåndtering skal bidra til å redusere avfallsmengden, forekomst av skadedyr, forurensning, brannfare og skader på personer og utstyr. Sameiet følger de til enhver tid gjeldene regler som Bærum kommune har pålagt oss.

Sameiet har beholdere for kildesortering av matavfall, papir, plast og restavfall. Dette er egne beholdere nedgravd i bakken. De nedgravde beholderne rengjøres én gang i året. Søppelposer som kastes i beholdere for rest-/matavfall knyttes igjen. Papp- og plastavfall brettes sammen/komprimeres. Søppelenheten som kastes skal ikke være større enn at den går ned i avfallsbeholderen. Gjenstander og avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

Containere til storavfall settes ut i forbindelse med dugnadene, ellers henvises sameiere til Isi Avfallspark

Sameiet har ikke separate beholdere for brannfarlig avfall; det henvises til Isi Avfallspark. Askeavfall fra peis oppbevares i egnet askebøtte med lokk på veranda til det trygt kan kastes i restavfallscontainer.

Søppelnedkastene i oppgangene er stengt.

Beboere som pusser opp e.l. og har behov for å leie container eller avfallssekk må kontakte styret på forhånd for avklaring av plassering.

4.5 Hageanlegg

Styrene i Østeråsboliger I-IV har engasjert gartnerfirma til stell og klipping av de plener som inngår i fellesområdet mellom sameiene samt Østeråsboliger IVs felles gressplener.

Det gjøres også en del stell av grøntområdene ved sameiets dugnader.

Forslag til ny beplantning av sameiets felles grøntareal sendes til styret for å sikre en helhetlig plan for området.

Gjennom sesongen er det behov for løpende stell av grøntområdet som utføres av gode hjelpere i sameiet. Styret bistår med organisering av dette.

Oppgaver som utføres gjennom sesongen er:

- Vedlikehold av rosebedet ved sykkelrommet
- Vedlikehold av annen beplantning utenfor sykkelrommet, inkl trim av furuhekken
- Vedlikehold av buskmure/potentilla bak carport og berberishekken
- Vedlikehold av planter i tønne bak carport

Vedlikeholdet består i hovedsak av gjødsling, vanning, luking, knipe visne blomster og tynning ved behov.

Foran blokkenes vestside har leilighetene i 1. etasje disposisjonsrett over grunnen umiddelbart inntil fasaden. I praksis disponerer de plenen frem til vollen. Dette medfører en forpliktelse til å holde dette grøntanlegget i orden. Vedlikeholdet inkluderer furubuskene på vollen mot Ovenbakken, som hvert år skal trimmes slik at de forblir tette og «lubne». Trimmingen utføres rundt sankthans på følgende måte: Årsskuddene klippes ned til halv lengde, og for særlig lange skudd, enda kortere. Dette gjelder også årsskuddene på utsiden mot gaten.

4.6 Dugnad

Dugnad utgjør en del av den innsats som bidrar til å holde vårt anlegg representativt og felleskostnadene nede. Det er ønskelig at alle sameiere deltar eller er representert. Styret iverksetter dugnader hver vår og høst med primært fokus på opprydding, renhold og vedlikehold av felles områder og innretninger. Egne oppgavelister henges opp i oppgangene noen dager før dugnad finner sted.

5 LEILIGHETENE

5.1 TV, internett, IP-telefoni

Det er lagt inn kabel for bredbånd i hver leilighet. Grunnpakke TV-abonnement/internett dekkes gjennom felleskostnadene. Ytterligere kanaler for TV, IP-telefon og økt datahastighet bestilles og betales av den enkelte sameier. Leverandør av TV og internett er Telenor.

5.2 Vann – forbruk

Hver sameiers forbruk av varmtvann måles av vannmåler plassert like etter leilighetens stoppekran. Vannmåler avleses årlig etter anmodning fra styret og avlesningen sendes til styreleder.

Betaling av vannforbruk skjer á konto sammen med felleskostnader.

Avregning for faktisk forbruk av vann beregnes basert på

- Forbruk varmtvann, justert med etasjefaktor
- Kaldtvann fordeles etter følgende nøkkel:
    - Estimert forbruk på to liter kaldt vann pr justert liter varmtvann
    - Øvrig kaldtvannsforbruk deles likt pr seksjon.

Det er et sirkulasjonssystem på varmtvannet som sørger for at det til enhver tid er varmt vann tilgjengelig i kjelleren under hver oppgang. På grunn av temperaturfall til de enkelte leiligheter justeres vannforbruket ned som følger:

- Underetasje/1. etasje 0%,
- 2. etasje 2%
- 3. etasje 4%
- 4. etasje 6%.

Strømkostnad for varmtvannsbereder fordeles på justert forbruk av varmtvann. Kommunale avgifter for vann og avløp fordeles basert på forbruk av alt vann. Kostnad avregnes mot a konto-innbetaling, og betales/refunderes med giro.

5.3 Vann - infrastruktur

Stoppekraner (kuleventiler) for kaldt og varmt vann finnes på rørene der vannet kommer inn i leiligheten, vanligvis på WC-rom. Disse skal brukes til avstengning av vannet, og bør stenges ved fravær fra leiligheten. Stoppekranen skal kunne stenge alt vannet, uten bruk av verktøy. Det er viktig at du har kunnskap om hvordan denne brukes og hvor den befinner seg.

Varmtvannsforsyning skjer via varmtvannsbereder i kjelleren i oppgang D, og varmtvannet sirkuleres av pumpe i berederrommet. Varmtvannet er regulert til ca 65 grader C.

Sameier er ansvarlig for å holde alle synlige rør lekkasjefrie. Det inkluderer slanger og koblinger til vaskemaskin/oppvaskmaskin. Sameier er også ansvarlig for å kontrollere og eventuelt skifte pakninger som lekker. Dryppende kraner og rennende toaletter vil kunne bety ekstra kommunale avgifter på flere tusen kroner i året.

Rens av alle sluk og vannlåser gjøres minimum to ganger i året. Hvis sluk går helt eller delvis tett anbefales bruk av varmt vann, alternativt Mudin eller lignende avløpsåpner som ikke etser rørene.

For å unngå frostskade på skjulte vann- og avløpsrør bør temperaturen i rom med slike rør være minst 10 grader C.

Av hensyn til sameiets felles bygningsforsikring, konsekvenser for naboer og til sameiers egen sikkerhet, skal all rehabilitering og alle reparasjoner skje på en fagmessig fullt ut betryggende måte.

Lekkasjer og ulyder i kraner, rør og utstyr ellers skal rettes snarest.

5.4 Varme/ventilasjon

Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom skal holdes rene og i orden. Det er viktig å påse at ventiler ikke er tildekket, slik at ventilasjonsanlegget kan fungere som normalt.

Installasjon av varmepumpe, air condition og lignende skal ikke skje uten styrets forutgående godkjennelse. Støy, rystelser og visuelt inntrykk vil tillegges vekt i styrets vurdering.

5.5 Kjøkkenventilator/avtrekk over komfyr

Over komfyren i kjøkkenet er det montert en avtrekkshette med vifte som trekker stekeos ut gjennom en avtrekkskanal til over tak. For at fett ikke skal avsette seg i avtrekkskanalen, er avtrekkshetten forsynt med fettfilter.

Filterplatene tas ut og vaskes med jevne mellomrom for å oppnå full avtrekkseffekt. Vasking kan skje manuelt med kokende vann tilsatt vaskemiddel, eller ved å legge filteret i oppvaskmaskinen.

Avtrekksviften skal ikke brukes uten at fettfilteret er montert da fettet fra matlagningen setter seg i avtrekkskanalen og øker brannfaren i huset.

Sørg for god tilgang på luft ved bruk av avtrekksviften, gjerne gjennom luken på kjøkkenet eller en liten åpning i kjøkkenvinduet.

5.6 Ildsted

Det går to pipeløp gjennom hver leilighet hvor annenhver etasje deler et pipeløp. For å få sikre trekk ved bruk og hindre røyk i egen eller andres leilighet:

- Sørg for god tilgang på luft under opptenning og bruk av ildstedet, f.eks. ved åpning av vindu eller verandadør.
- Unngå bruk av kjøkkenventilator samtidig som ildstedet er i bruk
- Steng spjeldet til pipen når ildstedet ikke er i bruk.

Faren for pipebrann øker når man fyrer med en kombinasjon av fuktig ved og dårlig trekk. Dette kan føre til at det legger seg et lett antennelig belegg av bek og sot på innsiden av pipeløpet. Bruk tørre vedkubber og unngå å fylle peisen full av ved før ildstedet er godt oppvarmet.

5.7 Elektro

Sameier har ansvar for leilighetens el-anlegg fra og med leilighetens sikringsskap. All rehabilitering og alle reparasjoner skal skje på en fagmessig fullt ut betryggende måte.

5.8 Vinduer

Et flertall av sameiets vinduer ble skiftet i 2011. Ved skifte av vindu benyttes samme type vindu som typen som ble montert i 2011. Spesifikasjon fås fra styret. Kostnad dekkes av den enkelte sameier.

5.9 Veranda

Sameier har et såkalt overflateansvar på verandaen, for eksempel fjerning av snø fra verandadekket, samt å påse at sluk ikke er tette. Sluket renses for bøss o.l. vår og høst. Ved store snømengder er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre store vannmengder ved smelting.

Sameier er også ansvarlig for vedlikeholdet av innvendige flater, herunder innsiden av verandaen, samt rekkverk.

For å eliminere gjennomslag av fuktighet som trekker gjennom dekke og forårsaker korrosjon og betongskader på undersiden er det viktig at verandagulvet er tett og sluket er åpent.

Et tett verandagulv oppnås ved legging av membran og fliser, eller ved epoksybehandling. Oppgradering av verandadekke bør inkludere oppigging av sluk, nytt sluk samt sjekk av fall for avrenning. Redningsluke skal hensyntas ved overflatebehandling. Slikt oppgradering skal gjøres på en fagmessig fullt ut betryggende måte, og rapporteres til styret.

Leiligheter som ligger i oppgangens venstre side har veranda med en åpning mot syd. Der rekkverk er erstattet med vindu har sameier ansvar for å holde vindu med karm vedlikeholdt.

5.10 Grilling

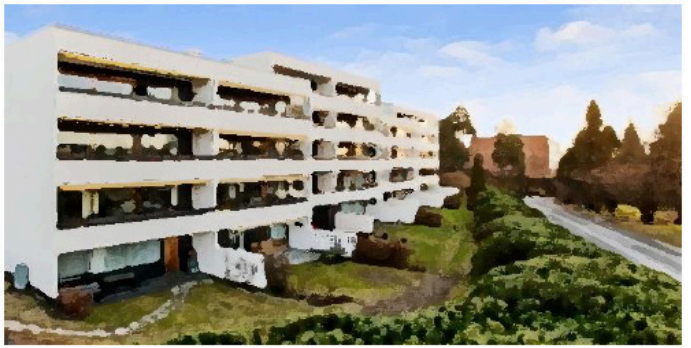
Det er tillatt å grille på veranda under forutsetning at det anvendes enten elektrisk grill eller gassgrill med lokk. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholder i kjeller, garasje eller fellesrom.

5.11 Markiser

Sameiet har ikke besluttet felles mønster/farger på verandamarkiser. Det oppfordres likevel om å benytte samme type løsninger for markise og farger som et flertall av dukene har; gult, hvitt, grått.

Kostnad for anskaffelse og vedlikehold av markiser dekkes av den enkelte.

Østerås, 30.11.2022




Øvenbakken
Otto Rugaas vei
Østerås
35 / 148
35 / 147
35 / 144
35 / 145
35 / 225
35 / 105
50E
50D
50C
50B
50A
77A
77B
77C
77D
77E
51A
81B
81C
81D
81E
52D
52C
52B
52A
84C
84B
84A

Til sameiere i Østeråsboliger IV

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 23.04.2024 kl 1900 i Østerås seniorsenter, Eiksveien 98

DAGSORDEN

1 Åpning av årsmøtet - konstituering

1. Årsmøtet godkjente innkallelse og dagsorden.
2. Ved årsmøtets start var 14 sameiere til stede og 9 leiligheter var representert ved fullmakt. I sum var 23 av 28 sameiere representert.
3. Styreleder Cecilie Johnsen ble enstemmig valgt til møteleder.
4. Styremedlem Roar Andersen ble enstemmig valgt til referent.
5. Steinar Klever ble enstemmig valgt til å medundertegne protokollen.

2 Godkjennelse årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2023 (vedlagt)

Årsmøtet godkjente enstemmig årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2023, herunder at årets overskudd på kr 634.849 overføres til annen egenkapital.

3 Valg av revisor

Årsmøtet gjenvalgte enstemmig nåværende revisor Alpha Revisjon AS som sameiets revisor.

4 Budsjett for 2024, prognose fra 2025, felleskostnader

Styret gjennomgikk budsjett for 2024 og prognosene fra 2025 med tilhørende plan for fremtidig vedlikehold. Årsmøtet tok budsjett og prognose til orientering.

Basert på de fremlagte budsjettene foreslo styret følgende månedlige fellesutgifter fra og med 2. halvår 2024:

1. Store leiligheter: kr 4.205 (kr 4.180)
2. Små leiligheter: kr 4.000 (som nå)
3. A konto-innbetaling for vann kr 400 (som nå)

Årsmøtet tok styrets forslag til fellesutgifter og a-konto betaling vann til orientering uten innsigelser.

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer for 2024

Styret foreslår følgende godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023, med utbetaling i 2024:

1. Honorar til styreleder, kr 15.000
2. Gavekort på kr 3.000 til alle styrets medlemmer, sum kr 15.000
3. Det ble fremmet forslag om at styrets leder får en ekstra bonusutbetaling på kr 10.000 som en påskjønnelse for sin innsats i 2023, noe årsmøtet enstemmig vedtok.

Sum kostnad inkl arbeidsgiveravgift kr 43.525.

Styrets forslag til godtgjørelse ble enstemmig vedtatt.

6 Valg av styre

Valgkomitéen, bestående av Steinar Klever og Rolf Prydz, foreslo følgende kandidater til nytt styre:

- Styreleder: Gjenvalg av Cecilie Johnsen for en periode på to år
- Styremedlem: Gjenvalg av Roar Andersen for en periode på to år

- Styremedlem: Nyvalg av Kaare Tønsberg som erstatter for Øystein Karterud, for en periode på to år.

Valgkomitéens forslag til styre ble enstemmig vedtatt. Styret består fra årsmøtet 2024 av:

- Styreleder: Cecilie Johnsen (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Ingunn Almås (valgt frem til årsmøtet i 2025)
- Styremedlem: Kaare Tønsberg (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Roar Andersen (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Svein Raaen (valgt frem til årsmøtet i 2025)

Styreleder overrakte en liten påskjønnelse til Øystein Karterud som en takk for sin tjeneste i styret.

7 Vedtektsendring

Styret gikk gjennom forslag til endring av vedtektenes punkt 5 som lyder:

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Årsmøtet diskuterte fremlagte forslag A og B opp mot hverandre.

Alternativ A (styrets forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Alternativ B (Øystein Bakkes forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Felleskostnadene skal også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold samt påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slike tiltak (ref. 10 års vedlikeholdsplan/prognose).

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Alternativ B ble diskutert opp mot styrets alternativ A, og Øystein Bakke godtok styrets alternativ A etter en redegjørelse og argumentasjon fra styreleder. Årsmøtet tilsluttet seg dette.

Årsmøtet vedtok følgende vedtektsendring:

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

8 Endring bruk av badstuer

Styret hadde i forkant av årsmøtet sendt ut en forhåndsmåling for interessen for badstuene i sameiet og samtlige av dem som svarte på forhåndsmålingen ønsker at badstuovn, vifte, dusj og vask frakobles/demonteres og at rommet benyttes til felles lagerrom for oppgangen, innkallelsen forslag A.

Styret mottok et alternativt forslag, ref. pkt 8, alternativ B i innkallingen til årsmøtet.

Ny badstuovn og vifte byttes ut i en av kjellergangene, f.eks. i oppgang C. Alle beboere får tilgang til denne mot at den enkelte bruker betaler for strøm og sørger for renhold. Badsturommene i de andre tre oppgangene ombygges til lagerrom, som også samtlige beboere får tilgang til. Det forutsettes at modernisering av ett badsturom maksimalt belastes boligsameiet med kr 25.000.

Årsmøtet diskuterte alternativ A og Bs fordeler og ulemper og styrets HMS-ansvar i forhold til at badstuovnene er ca 50 år gamle og må demonteres av brannhensyn etter råd fra elektrorådgiver. Årsmøtet uttrykte at det ikke hastet med å vedta videre alternativ bruk av rommene etter demontering av ovnene. Styret vil komme tilbake til tidspunkt for alternativ bruk av rommene. Styret vil også undersøke hvilket flertallskrav som gjelder for å vedta ombygging/endring av rommet ettersom dette går utover vanlig forvaltning.

9 Orienteringssak vedlikehold tilfluktsrom

Styret orienterte om Østeråsboliger I-IV felles tilfluktsrom i ØB I og behov for vedlikehold av disse. Styret følger opp saken etter at nye styrer er på plass i ØB I-III.

10 Orienteringssak vedlikehold tak, vinduer

Styret orienterte om status vedlikehold av tak og vinduer, og behovet for kartlegging av vinduer fra før år 2000 med tanke på fasadens beskyttelsesevne, særlig med tanke på mulig vanninntrenging. Kostnaden vil belastes den enkelte eier.

Årsmøtet ønsket at styret etter kartlegging av hvilke vinduer som må skiftes ut, samordner anskaffelsen for å oppnå samtidig utskiftning, forsvarlig kvalitet og gunstigst pris. Det ble også ytret ønske om at styret vurderer praktisk tilnærming til på sikt å løfte ansvaret for vedlikehold av vinduer, ytterdører mv fra sameier til sameiet.

Etter vinterens kuldeperiode med lav temperatur i kjellerrom, har styret vurdert fastmontering av panelovner for frostsikring. Årsmøtet konkluderte med at dette tiltaket kanskje ikke er nødvendig og ba styret om en revurdering av tiltaket.

11 Innkomne forslag

Øystein Bakke gjennomgikk sitt notat til årsmøtet, og styret gjennomgikk sin besvarelse.

Budsjett/prognose

Forslaget om å legge frem en fast plan for vedlikehold de 2 første årene (inneværende og neste år ble diskutert og avvist av styret, da styret fortløpende vil vurdere behovet for både planlagt vedlikehold og oppståtte strakstiltak. Styret utarbeider allerede en detaljert langtidsprognose, og slik prognose frem til og med år 2032 ble fremlagt til årsmøtet.

Ytre vedlikehold

Forslaget til organisering av ytre vedlikehold ivaretatt av innleid personell ble diskutert, og styret konkluderte med at dette vil styret vurdere fortløpende.

Renovasjon

Forslaget til nedgravd container for glass og metall for ØB I-IV ble diskutert og styret konkluderte med at dette må vi vente med, fordi vi ennå ikke helt vet hva kommunen vil pålegge oss av ytterlige innsamlings krav til f. eks. tekstiler osv. Styret vil følge opp dette fortløpende.

Samordningsgevinster ØB I-IV

Forslaget med å vurdere mulige samordningsgevinster mellom ØB I-IV hva gjelder f.eks. vedlikehold garasjer, eventuell kondens/lekkasjer i tak toppleiligheter og bytting av hele eller deler av hovedtavlen, vil styret fortløpende vurdere sammen med de andre styrene og samordne så langt det lar seg praktisk gjøre.

Årsmøtet ble deretter hevet.

Østerås, den 28. april 2024

Roar Andersen
Roar Andersen
Referent

Steinar Klever
Steinar Klever
Valgt til å medundertegne protokollen

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØSTERÅSBOLIGER IV

Vedtatt på årsmøtet 1704.1986, med endringer 23.04.1998, 21.04.2009, 06.04.2011, 26.04.2018, 24.04.2023 og 23.04.2024.

1. Sameiet Østeråsboliger IV er et sivilt selskap hvor formålet er å bestyre eiendommen gnr 35, bnr 144 i Bærum kommune og ivareta sameiernes felles interesser. Sameiet Østeråsboliger IV er i henhold til lov om eierseksjoner – LOV-2017-06-16-65 Kapittel III § 19 registrert i foretaksregisteret og har organisasjonsnummer 931 064 665.

2. Sameiets virksomhet utøves av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige sameieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret tegnes av styreleder og minst ett styremedlem i fellesskap.

   Årsmøtet velger styret som består av leder og minimum to medlemmer, men ideelt skal det være én representant fra hver oppgang. Lederen velges særskilt. Leder og styremedlemmer velges for to år av gangen med ett til to medlemmer på valg det ene året og ett til tre det neste.

   Styrets funksjonstid er ett år.

   Som valgkomité fungerer de to siste styreledere.

3. Årsmøtet holdes én gang i året, innen utgangen av april. Møtet innkalles med minst 8 dagers varsel og høyst 20 dager til hver sameier.

   Årsmøtet skal behandle de saker som er fastlagt i lov om eierseksjoner – LOV-2017-06-16-65 Kapittel VI, § 44.

   Årsmøtet skal også velge revisor.

   Styret eller sameierne kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte i henhold til regler fastlagt i samme lovs kapittel VI, § 42.

   På sameiermøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall leiligheter vedkommende eier. Sameierne kan møte ved fullmektig.

   Beslutninger treffes ved simpelt flertall, om ikke loven stiller strengere krav. Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

4. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret engasjerer autorisert regnskapsførerfirma for oppgaven.

   Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

   Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

   Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

5. Til dekning av utgifter til vann og avløp samt varmtvann betales et akontobeløp pr måned som fastsettes av styret og som fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet Avregning etter faktisk forbruk skjer årlig gjennom avlesning av måler for varmtvann i hver enkelt leilighet.

6. Faktisk kostnad for lading av elbil fordeles etter forbruk og faktureres de sameierne som benytter ladepunkt for elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

7. Sameierne skal selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten og dets ytre rom slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges.

8. Styret fastsetter husordensregler av vanlig innhold. Sameierne plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold i eiendommen. Spesielt nevnes at styret kan nekte husdyrhold hvis dette viser seg å være til sjenanse.

9. Enhver form for innretning eller utstyr utendørs, på veranda eller i fasader kan kun settes opp etter styrets forhåndsgodkjennelse.

10. En sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av leiligheten før leietageren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak fattet av styret. En kopi av nevnte erklæring skal sendes styret.

11. Leilighetene må kun benyttes til beboelse.

12. Sameierne fraskriver seg eventuell forkjøpsrett eller rett til oppløsning eller utløsning når det gjelder den del av eiendommen som er gjenstand for sameie.

13. Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge leiligheten, jf. eierseksjonsloven § 38.

    Hvis sameiers, eller leilighetens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

14. Disse vedtekter skal vedlegges skjøtet som kontraktsmessig heftelse på leiligheten. Sameiernes forpliktelser og rettigheter i sameiet kan ikke skilles fra leilighetene.

15. For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2024

Til sameiere i Østeråsboliger IV

INNKALLELSE TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 23.04.2024 kl 1900 i Østerås seniorsenter, Eiksveien 98

Innkallelsen inneholder styrets årsrapport og regnskap for 2023, budsjett og prognose, samt forslag til endring av vedtektene. Styret håper du leser gjennom dokumentasjonen og møter opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og få informasjon om forvaltningen av Østeråsboliger IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Det kan avgis én stemme pr leilighet.
- Sameier har rett til å møte ved fullmektig. I så fall må vedlagte blankett fylles ut og leveres et styremedlem senest dagen før årsmøtet.

DAGSORDEN

1 Åpning av årsmøtet - konstituering

1. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner innkallelse og dagsorden
2. Opptelling av antall stemmeberettigede, herunder antall godkjente fullmakter.
3. Valg av møteleder. Styret foreslår at styreleder Cecilie Johnsen velges til møteleder
4. Valg av referent. Styret foreslår at styremedlem Roar Andersen velges til referent
5. Valg av én sameier til å medundertegne protokollen.

2 Godkjennelse årsregnskapet og årsrapporten for regnskapsåret 2023 (vedlagt)

Styrets foreslår at årsmøtet godkjenner årsregnskapet og årsrapporten for regnskapsåret 2023, herunder at årets overskudd på kr 634 849 overføres annen egenkapital.

3 Valg av revisor

Styret foreslår at nåværende revisor Alpha Revisjon AS gjenvelges som sameiets revisor.

4 Budsjett for 2024, prognose fra 2025, felleskostnader (vedlagt)

Styret fremlegger budsjett for 2024 og prognose fra 2025 med tilhørende plan for fremtidig vedlikehold.

Basert på de fremlagte budsjettene har styret fastsatt følgende månedlige fellesutgifter fra og med 2. halvår 2024:

1. Store leiligheter: kr 4.205 (kr 4.180)
2. Små leiligheter: kr 4.000 (som nå)
3. A konto-innbetaling for vann kr 400 (som nå)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023

Styrearbeidet tar tid pga blokkens alder og vedlikeholdsbehov, og styrevervet innebærer også et juridisk ansvar.

Styret foreslår følgende godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023, med utbetaling i 2024:

1. Skattepliktig honorar til styreleder, kr 15.000
2. Skattefrie gavekort på kr 3.000 til alle styrets medlemmer, sum kr 15.000

Sum kostnad inkl arbeidsgiveravgift kr 32.115.

6 Valg av styre

Styreleder Cecilie Johnsen og styremedlemmene Roar Andersen og Øystein Karterud er på valg ved dette årsmøtet. Øystein Karterud tar ikke gjenvalg. Kaare Tønsberg stiller som nytt styremedlem.

Det vises til vedlagte innstilling fra valgkomitéen, bestående av Steinar Klever og Rolf Prydz.

Det nye styret vil bestå av

- Styreleder: Cecilie Johnsen (velges frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Ingunn Almås (valgt frem til årsmøtet i 2025)
- Styremedlem: Kaare Tønsberg (velges frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Roar Andersen (velges frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Svein Raaen (valgt frem til årsmøtet i 2025)

Som valgkomité fortsetter Steinar Klever og Rolf Prydz i tråd med vedtektenes bestemmelser.

7 Vedtektsendring

Det vises til forrige årsmøteprotokoll hvor det ble foreslått et tillegg til vedtektenes punkt 5. Styret har også mottatt forslag til vedtektsendring fra sameier Øystein Bakke.

Dagens vedtekt mangler en passus om avsetning til fremtidig vedlikehold. Nødvendig løpende vedlikehold er ikke gjenstand for årsmøtevedtak, men del av styrets ansvar å gjennomføre slik at ikke eiendommen påføres skade eller ødeleggelse. Tiltak som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne besluttes på årsmøtet i henhold til bestemmelsene i Eierseksjonslovens §§ 49 og 50. Pga andre krav til beslutning i årsmøtet for slike tiltak foreslår styret derfor følgende endring av vedtekt 5:

Forslag til vedtak: Styret besluttet å endre vedtektenes punkt 5 fra:

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Til Alternativ A (styrets forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

ELLER Til Alternativ B (Øystein Bakkes forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Felleskostnadene skal også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold samt påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slike tiltak (ref. 10 års vedlikeholdsplan/prognose).

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Beslutning om endring av vedtekter krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene.

8 Endring bruk av badstuer

Styret viser til eposter, referat fra styremøter og foreløpig undersøkelse pr epost.

Styret estimerer at total kostnad for nytt utstyr til de fire badstuene vil komme på godt over kr 100.000. Da gjøres det ingen oppgradering av standarden på badstuene og tilhørende dusjrom, som er fra byggeår. Det forutsettes også at eksisterende sikring/kurs er tilstrekkelig.

En stor majoritet av de som svarte på forhåndsmåling av interesse for badstuene ønsker at badstuovn, vifte, dusj og vask frakobles/demonteres og at rommet benyttes til felles lagerrom for oppgangen.

Styret mottok et alternativt forslag til bruk og fremlegger derfor begge alternativer for avstemming.

Alternativ A:

Badstuovn, vifte, dusj og vask frakobles, demonteres og kastes. Rommet benyttes til felles lagerrom for oppgangen.

Alternativ B:

Ny badstuovn og vifte byttes ut i en av kjellergangene, f.eks. i oppgang C. Alle beboere får tilgang til denne mot at den enkelte bruker betaler for strøm og sørger for renhold. Badsturommene i de andre tre oppgangene ombygges til lagerrom, som også samtlige beboere får tilgang til. Det forutsettes at modernisering av ett badsturom maksimalt belastes boligsameiet med kr 25.000.

Beslutning om endring av bruk krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene.

Styret vil komme tilbake til tidspunkt for alternativ bruk av rommene.

9 Orienteringssak vedlikehold tilfluktsrom

Forskrift om tilfluktsrom stiller krav til at tilfluktsrom vedlikeholdes slik at tilfluktsrommets verneevne ikke forringes.

Østeråsboliger I-IV har felles tilfluktsrom i Østeråsboliger I. Infrastrukturen er i hovedsak fra byggeår. Det er svært liten sannsynlighet for at man kan få tillatelse til å nedlegge tilfluktsrommene.

Styret i Østeråsboliger I har hatt gjennomgang av tilfluktsrommene med rådgivningsfirma. Tilbakemeldingen er at sameiene må sette i orden tekniske anlegg og øvrig utstyr. Det er få leverandører av tilfluktsromsutstyr i Norge og følgelig begrenset konkurranse. Et foreløpig prisestimat fra rådgivningsfirmaet på arbeid og utstyr ligger på ca kr 2 mill, hvor ØB IVs andel er i overkant av 20%. En mulig kostnad legges inn i sameiets langtidsbudsjett.

De fire styrene hadde befaring i tilfluktsrommene 23.10.2023. Det må nå etableres en plan for innhenting av flere priser på oppgradering av utstyret og gjennomføring av arbeidene.

Styret i Østeråsboliger IV tar ansvaret for dette vedlikeholdet på alvor og vil følge opp saken med øvrige sameier når årsmøtene er gjennomført og nye styrer er på plass. Fordi et slikt prosjekt krever spesiell kompetanse er vår holdning at det bør vurderes å bruke en uavhengig konsulent på prosjektet.

10 Orienteringssak vedlikehold tak, vinduer

Styret orienterer om status prosjekt vedlikehold. Vi viser for øvrig til styremøtereferat 3/2024.

Styret planlegger å gjøre en kartlegging av vinduer fra før år 2000 med tanke på utskifting for å ivareta fasadens beskyttelsesevne, særlig med tanke på mulig vanninntrenging. Kostnaden vil belastes den enkelte eier.

11 Innkomne forslag

Styret mottok vedlagte notat fra Øystein Bakke innen fristen for forslag. Styret har besvart og forklart i eget notat som gjennomgås på årsmøtet.

Østerås, den 2. april 2024
Styret i Østeråsboliger IV

FULLMAKTSKJEMA – LEVERES ET STYREMEDLEM SENEST SØNDAG 21.04.2024

Hvis du ikke kan delta på årsmøtet i Østeråsboliger IV den 23.04.2024, kan du representeres ved fullmakt. Anvend i så fall dette fullmaktsskjemaet.

Undertegnede sameier i Østeråsboliger IV tildeler herved (kryss av):

☐ Styreleder Cecilie Johnsen, eller

☐ Navn på fullmektig: _____

fullmakt til å avgi stemme for meg på ordinært årsmøte for Østeråsboliger IV.

Navn med blokkbokstaver: _____

Oppgang: _____

Signatur og dato: _____

Til sameiere i Østeråsboliger IV

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 23.04.2024 kl 1900 i Østerås seniorsenter, Eiksveien 98

DAGSORDEN

1 Åpning av årsmøtet - konstituering

1. Årsmøtet godkjente innkallelse og dagsorden.
2. Ved årsmøtets start var 14 sameiere til stede og 9 leiligheter var representert ved fullmakt. I sum var 23 av 28 sameiere representert.
3. Styreleder Cecilie Johnsen ble enstemmig valgt til møteleder.
4. Styremedlem Roar Andersen ble enstemmig valgt til referent.
5. Steinar Klever ble enstemmig valgt til å medundertegne protokollen.

2 Godkjennelse årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2023 (vedlagt)

Årsmøtet godkjente enstemmig årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2023, herunder at årets overskudd på kr 634.849 overføres til annen egenkapital.

3 Valg av revisor

Årsmøtet gjenvalgte enstemmig nåværende revisor Alpha Revisjon AS som sameiets revisor.

4 Budsjett for 2024, prognose fra 2025, felleskostnader

Styret gjennomgikk budsjett for 2024 og prognosene fra 2025 med tilhørende plan for fremtidig vedlikehold. Årsmøtet tok budsjett og prognose til orientering.

Basert på de fremlagte budsjettene foreslo styret følgende månedlige fellesutgifter fra og med 2. halvår 2024:

1. Store leiligheter: kr 4.205 (kr 4.180)
2. Små leiligheter: kr 4.000 (som nå)
3. A konto-innbetaling for vann kr 400 (som nå)

Årsmøtet tok styrets forslag til fellesutgifter og a-konto betaling vann til orientering uten innsigelser.

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer for 2024

Styret foreslår følgende godtgjørelse til styrets medlemmer for 2023, med utbetaling i 2024:

1. Honorar til styreleder, kr 15.000
2. Gavekort på kr 3.000 til alle styrets medlemmer, sum kr 15.000
3. Det ble fremmet forslag om at styrets leder får en ekstra bonusutbetaling på kr 10.000 som en påskjønnelse for sin innsats i 2023, noe årsmøtet enstemmig vedtok.

Sum kostnad inkl arbeidsgiveravgift kr 43.525.

Styrets forslag til godtgjørelse ble enstemmig vedtatt.

6 Valg av styre

Valgkomitéen, bestående av Steinar Klever og Rolf Prydz, foreslo følgende kandidater til nytt styre:

- Styreleder: Gjenvalg av Cecilie Johnsen for en periode på to år
- Styremedlem: Gjenvalg av Roar Andersen for en periode på to år

- Styremedlem: Nyvalg av Kaare Tønsberg som erstatter for Øystein Karterud, for en periode på to år.

Valgkomitéens forslag til styre ble enstemmig vedtatt. Styret består fra årsmøtet 2024 av:

- Styreleder: Cecilie Johnsen (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Ingunn Almås (valgt frem til årsmøtet i 2025)
- Styremedlem: Kaare Tønsberg (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Roar Andersen (valgt frem til årsmøtet i 2026)
- Styremedlem: Svein Raaen (valgt frem til årsmøtet i 2025)

Styreleder overrakte en liten påskjønnelse til Øystein Karterud som en takk for sin tjeneste i styret.

7 Vedtektsendring

Styret gikk gjennom forslag til endring av vedtektenes punkt 5 som lyder:

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Årsmøtet diskuterte fremlagte forslag A og B opp mot hverandre.

Alternativ A (styrets forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Alternativ B (Øystein Bakkes forslag)

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- og nytterelaterte.

Felleskostnadene skal også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold samt påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slike tiltak (ref. 10 års vedlikeholdsplan/prognose).

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

Alternativ B ble diskutert opp mot styrets alternativ A, og Øystein Bakke godtok styrets alternativ A etter en redegjørelse og argumentasjon fra styreleder. Årsmøtet tilsluttet seg dette.

Årsmøtet vedtok følgende vedtektsendring:

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal betales forskuddsvis hver måned. Disse fastsettes av styret og fremkommer i budsjettet som legges frem på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt på alle leilighetene, bortsett fra de utgiftene som beregnes direkte i forhold til leilighetenes areal eller nytte. Dette gjelder feiing og bygningsforsikring, i tillegg kommer eventuelle fremtidige felleskostnader som er direkte areal- eller nytterelaterte.

Felleskostnader skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Felleskostnader kan dekke påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ekstraordinære felleskostnader dekkes ved engangsinnbetalinger.

8 Endring bruk av badstuer

Styret hadde i forkant av årsmøtet sendt ut en forhåndsmåling for interessen for badstuene i sameiet og samtlige av dem som svarte på forhåndsmålingen ønsker at badstuovn, vifte, dusj og vask frakobles/demonteres og at rommet benyttes til felles lagerrom for oppgangen, innkallelsen forslag A.

Styret mottok et alternativt forslag, ref. pkt 8, alternativ B i innkallingen til årsmøtet.

Ny badstuovn og vifte byttes ut i en av kjellergangene, f.eks. i oppgang C. Alle beboere får tilgang til denne mot at den enkelte bruker betaler for strøm og sørger for renhold. Badsturommene i de andre tre oppgangene ombygges til lagerrom, som også samtlige beboere får tilgang til. Det forutsettes at modernisering av ett badsturom maksimalt belastes boligsameiet med kr 25.000.

Årsmøtet diskuterte alternativ A og Bs fordeler og ulemper og styrets HMS-ansvar i forhold til at badstuovnene er ca 50 år gamle og må demonteres av brannhensyn etter råd fra elektrorådgiver. Årsmøtet uttrykte at det ikke hastet med å vedta videre alternativ bruk av rommene etter demontering av ovnene. Styret vil komme tilbake til tidspunkt for alternativ bruk av rommene. Styret vil også undersøke hvilket flertallskrav som gjelder for å vedta ombygging/endring av rommet ettersom dette går utover vanlig forvaltning.

9 Orienteringssak vedlikehold tilfluktsrom

Styret orienterte om Østeråsboliger I-IV felles tilfluktsrom i ØB I og behov for vedlikehold av disse. Styret følger opp saken etter at nye styrer er på plass i ØB I-III.

10 Orienteringssak vedlikehold tak, vinduer

Styret orienterte om status vedlikehold av tak og vinduer, og behovet for kartlegging av vinduer fra før år 2000 med tanke på fasadens beskyttelsesevne, særlig med tanke på mulig vanninntrenging. Kostnaden vil belastes den enkelte eier.

Årsmøtet ønsket at styret etter kartlegging av hvilke vinduer som må skiftes ut, samordner anskaffelsen for å oppnå samtidig utskiftning, forsvarlig kvalitet og gunstigst pris. Det ble også ytret ønske om at styret vurderer praktisk tilnærming til på sikt å løfte ansvaret for vedlikehold av vinduer, ytterdører mv fra sameier til sameiet.

Etter vinterens kuldeperiode med lav temperatur i kjellerrom, har styret vurdert fastmontering av panelovner for frostsikring. Årsmøtet konkluderte med at dette tiltaket kanskje ikke er nødvendig og ba styret om en revurdering av tiltaket.

11 Innkomne forslag

Øystein Bakke gjennomgikk sitt notat til årsmøtet, og styret gjennomgikk sin besvarelse.

Budsjett/prognose

Forslaget om å legge frem en fast plan for vedlikehold de 2 første årene (inneværende og neste år ble diskutert og avvist av styret, da styret fortløpende vil vurdere behovet for både planlagt vedlikehold og oppståtte strakstiltak. Styret utarbeider allerede en detaljert langtidsprognose, og slik prognose frem til og med år 2032 ble fremlagt til årsmøtet.

Ytre vedlikehold

Forslaget til organisering av ytre vedlikehold ivaretatt av innleid personell ble diskutert, og styret konkluderte med at dette vil styret vurdere fortløpende.

Renovasjon

Forslaget til nedgravd container for glass og metall for ØB I-IV ble diskutert og styret konkluderte med at dette må vi vente med, fordi vi ennå ikke helt vet hva kommunen vil pålegge oss av ytterlige innsamlings krav til f. eks. tekstiler osv. Styret vil følge opp dette fortløpende.

Samordningsgevinster ØB I-IV

Forslaget med å vurdere mulige samordningsgevinster mellom ØB I-IV hva gjelder f.eks. vedlikehold garasjer, eventuell kondens/lekkasjer i tak toppleiligheter og bytting av hele eller deler av hovedtavlen, vil styret fortløpende vurdere sammen med de andre styrene og samordne så langt det lar seg praktisk gjøre.

Årsmøtet ble deretter hevet.

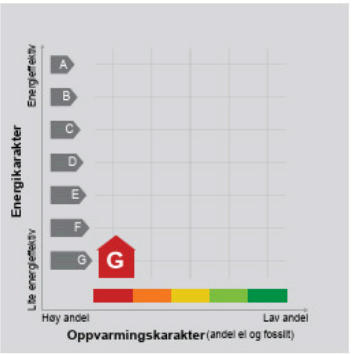
Østerås, den 28. april 2024

Roar Andersen
Roar Andersen
Referent

Steinar Klever
Steinar Klever
Valgt til å medundertegne protokollen

ENERGIATTEST

Adresse	Ovenbakken 52C
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17210890
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-71793
Dato	27.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

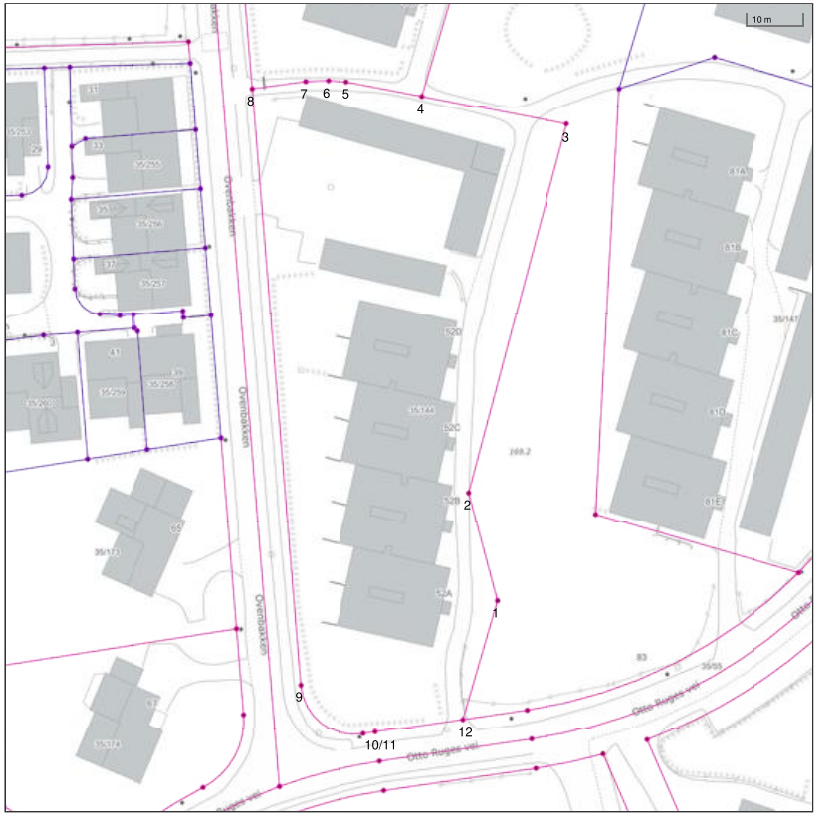
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 35/144//36



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.

Eiendomsgr ombristet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 906,40 m^2	**Arealmerknad**	
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6646158,67 **Øst** 589654,57

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646171,42	589675,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,83	
2	6646191,27	589669,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,69	
3	6646259,72	589685,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,42	
4	6646264,25	589658,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,34	
5	6646266,6	589644,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,25	
6	6646266,75	589641,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,38	
7	6646266,49	589637,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23	
8	6646264,9	589627,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,97	
9	6646154,96	589639	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	110,56	
10	6646146,21	589650,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,57	10,00
11	6646146,6	589653,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
12	6646149,35	589669,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,37	

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	41 099,85 kr
Feiing	6 036,00 kr
Renovasjon	70 449,76 kr
Vann	33 265,73 kr
Sum	**150 851,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2023	-1879 m3	21,92 kr	1/1	0 %	-41 197,08 kr	-41 197,08 kr
Fradrag akonto avløp 2023	-1879 m3	27,09 kr	1/1	0 %	-50 897,40 kr	-50 897,40 kr
Forbruk vann 2023	1513 m3	21,92 kr	1/1	0 %	33 172,53 kr	33 172,53 kr
Forbruk avløp 2023	1513 m3	27,09 kr	1/1	0 %	40 983,39 kr	40 983,39 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	28 stk	2 516,06 kr	1/1	0 %	70 449,75 kr	70 449,75 kr
Forskudd vann 2024	1509 m3	26,31 kr	1/1	0 %	39 705,56 kr	39 705,55 kr
Forskudd avløp 2024	1509 m3	32,50 kr	1/1	0 %	49 042,50 kr	49 042,50 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	15 stk	84,00 kr	1/1	0 %	1 260,00 kr	1 260,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	28 stk	171,00 kr	1/1	0 %	4 788,00 kr	4 788,00 kr
				Sum	**147 307,25 kr**	**147 307,24 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.11.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse:	Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS								

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: Østeråsboliger Iv	☒

Kommentarer

Sameiet har ingen restanse per 31.10.2024. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 36

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.

Utskriftsdato: 19.11.2024

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.**	35	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/2387416403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 906 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

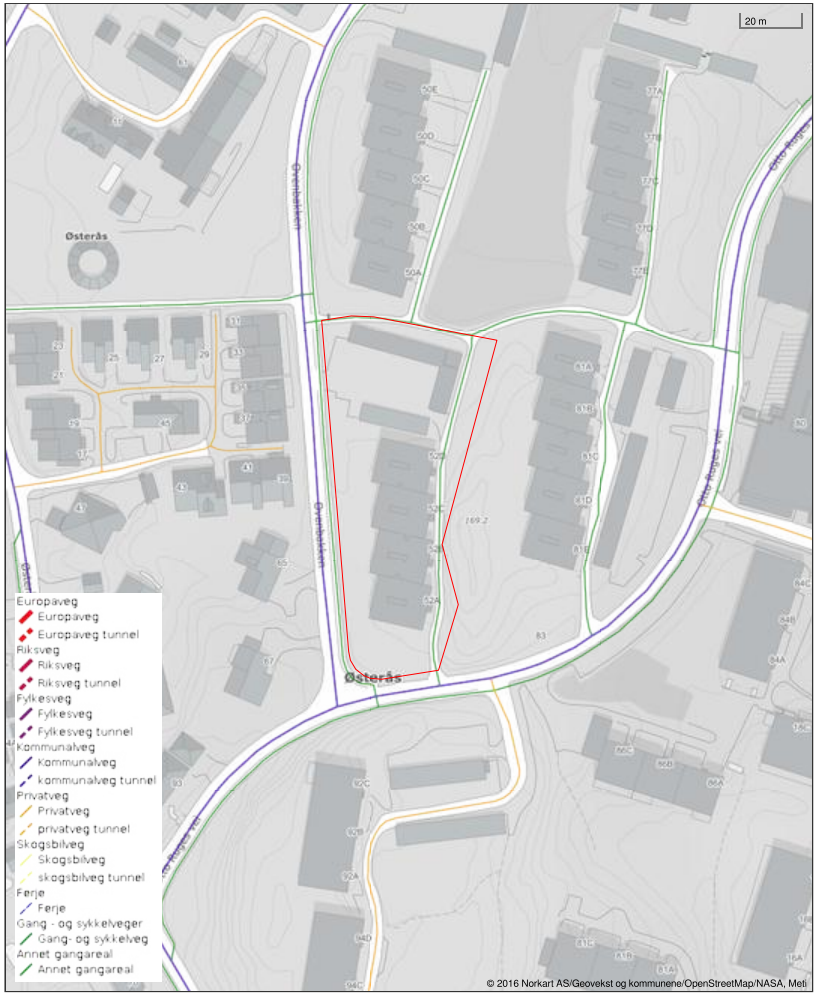
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967266 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967266)
Navn	ØSTERÅS, blokkområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/1967266.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 047 m² **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** A
	Delareal 1 859 m² **Formål** Felles garasjeanlegg

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/144//



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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/144/0/36
Adresse: Ovenbakken 52C
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/144/0/36
Adresse: Ovenbakken 52C
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

088

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 166-72

FERDIGATTEST

Adresse: Ovenbakken 66 - 72

Gnr.: 35 Bnr.: 144 Tomt nr.: 1 - 4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. april 1978

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre: A/S Østeråsboliger

Anmelder: Ark. MNAL Trygve Kleiven

Ansvarshavende Murmester Tor Heidang

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

Sandvika, 21. april 1978

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.02.1975	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	118/3746	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	35/144, 35/144/0/16, 35/144/0/17, 35/144/0/18, 35/144/0/19, 35/144/0/20, 35/144/0/21, 35/144/0/22, 35/144/0/23, 35/144/0/24, 35/144/0/25, 35/144/0/26, 35/144/0/27, 35/144/0/28, 35/144/0/29, 35/144/0/30, 35/144/0/31, 35/144/0/32, 35/144/0/33, 35/144/0/34, 35/144/0/35, 35/144/0/36, 35/144/0/37, 35/144/0/38, 35/144/0/39, 35/144/0/40, 35/144/0/41, 35/144/0/42, 35/144/0/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	35/144, 35/144/0/16, 35/144/0/17, 35/144/0/18, 35/144/0/19, 35/144/0/20, 35/144/0/21, 35/144/0/22, 35/144/0/23, 35/144/0/24, 35/144/0/25, 35/144/0/26, 35/144/0/27, 35/144/0/28, 35/144/0/29, 35/144/0/30, 35/144/0/31, 35/144/0/32, 35/144/0/33, 35/144/0/34, 35/144/0/35, 35/144/0/36, 35/144/0/37, 35/144/0/38, 35/144/0/39, 35/144/0/40, 35/144/0/41, 35/144/0/42, 35/144/0/43

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JANSEN ANNE MARGRETHE F F171023*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OVENBAKKEN 52C 1361 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ovenbakken 52C	H0401	35/144/0/36	111	5	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-35/148	Grunneiendom	1/138

Adresse

Vegadresse: Ovenbakken 52 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	121 Østerås-Eiksmarka 21	Tettsted	801 Oslo

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-35/144/0/36
Norkart
Utskriftsdato: 19.11.2024 13:28

Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17210890		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1974

1: Bygning 17210890: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 15.08.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4262
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4262
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1974	15.08.1974
Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ovenbakken 52C	H0401	35/144/0/36	111	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	475	0	475	0	0	0
H03	8	949	0	949	0	0	0
H02	8	949	0	949	0	0	0
H01	8	940	0	940	0	0	0
U01	0	949	0	949	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/144

Bruksnavn		Beregnet areal	4906.4
Etablert dato	20.05.1969	Historisk oppgitt areal	4908
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-35/144/0/36

Norkart
Utskriftsdato: 19.11.2024 13:28

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646158.67	589654.57	0	Ja	4906.4	

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**144**	Fnr:		Snr:	**36**
Adresse:	**Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
72/166	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
84/699	Nytt vindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Ovenbakken 52C, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
77103859	11319	17.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1513

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/144/0/36
Adresse: Ovenbakken 52C
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/144/0/36
Adresse: Ovenbakken 52C
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/144/0/36
Adresse: Ovenbakken 52C
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2024

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

Plannummer 1967266

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS, BLOKKOMRÅDE

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

3.
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

4.
Før innflytningstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

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

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

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

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

Tomt for offentlig bygning

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

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomt for industri, forretnings- og kontorbebyggelse.

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

12.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

14.
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygninsrådet. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

Boligstrøk

15.
Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

16.
Gesimshøyden for hus i 4, 3, 2 og 1 skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6,5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

17.
Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

18.
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leilighetene i rekkehusene.

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

Friareal

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

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 166-72

FERDIGATTEST

Adresse: Ovenbakken 66 - 72

Gnr.: 35 Bnr.: 144 Tomt nr.: 1 - 4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. april 1978

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre: A/S Østeråsboliger

Anmelder: Ark. MNAL Trygve Kleiven

Ansvarshavende Murmester Tor Heidang

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

Sandvika, 21. april 1978

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0275/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ovenbakken 52C 1361 ØSTERÅS

Betegnelse: Gnr 35, bnr 144, snr 36 / Gnr 35, bnr 148 (ideell andel 1/138) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no