

Edelgranveien 48

3 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Edelgranveien 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Innbydende 4-roms endeleilighet med vestvendt balkong og gode solforhold | 3 soverom og 2 bad | Garasje m/elbillader

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	153 410,-
Totalpris	6 246 656,-
Fellesgjeld	143 246,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 633,-
BRA-i	116 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1981
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien - en romslig og innholdsrik 4-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Bekkestua/Åsterud. Leiligheten ligger i et rolig og svært barnevennlig område, med kort vei til marka, skoler, kollektivtransport og servicetilbud. Boligen byr på en god planløsning med tre soverom, to bad, egen garderobe og lys stue/spisestue med utgang til vestvendt balkong med sjøutsikt og svært gode solforhold. Her kan solen nytes helt til den går ned. Garasjeplass med elbillader medfølger.

- Endeleilighet med attraktiv beliggenhet
- 3 sov og 2 bad
- Vestvendt balkong på ca. 12 kvm
- Varmtvann og TV/bredbånd inkl. i felleskostn.
- Garasjeplass med elbillader
- Vinduer og balkongdør skiftet i 2016
- Oppgradert el-anlegg i 2018
- Nymalte vegger og tak i 2026
- Kort vei til kollektivt

Edelgranveien 48
1. underetasje

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.







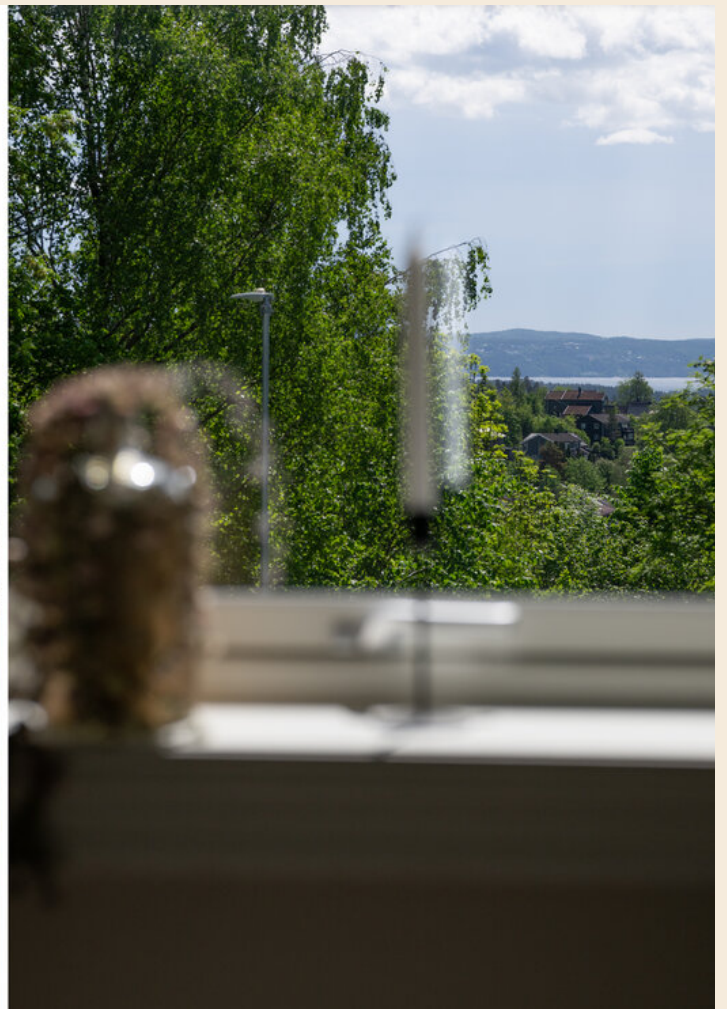
































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0153/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 48, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 132 i Bærum kommune

Selger
Amit Bajaj

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)
143 246,- (Andel av fellesgjeld)

6 093 246,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

153 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 410,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 246 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 259 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (stort), bad (lite), kjøkken, stue / spisestue og bod
BRA-e: 2 kvm. Bod (på terrasse)
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk: Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod (bod 132) som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i en underetasje og inneholder:

- Underetasje:
- Entré
 - Garderobe/walk-in
 - 3 soverom
 - Bad (stort)
 - Bad (lite)
 - Kjøkken
 - Stue/spisestue
 - Bod

Det medfølger en bod på terrassen, en bod i fellesareal og en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller med montert el-billader.

Standard

Entrè | Velkommen inn! Innbydende entré med plass til oppbevaring og tilknytning til egen garderobe. Leiligheten har en praktisk planløsning som gir en god romfølelse allerede ved ankomst. Separat garderobesrom med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy, sko og annet utstyr.

Stue | Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Som endeleilighet oppleves boligen ekstra lys og skjermet. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 12 kvm med hyggelige uteplasser, sjøutsikt og svært gode solforhold helt til solen går ned

Kjøkken | Separat kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2007 ifølge tidligere salgsannonse. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask i kompositt. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I 2022 ble benkeplater og servant skiftet via IKEA Norge / Montera. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Bad (stort) | Romslig og innbydende bad med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Badet har en praktisk og familievennlig utforming med god plass til både oppbevaring og hverdagsfunksjoner. Innredet med servantinnredning, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt bad med komfortable løsninger og et tidløst uttrykk.

Bad (lite) | Leiligheten har i tillegg et praktisk ekstra bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. En svært praktisk løsning som gjør boligen godt tilpasset både familier og en travel hverdag.

Soverom | Boligen har totalt tre gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Fra det ene soverommet er det tilgang til en innvendig bod, perfekt for ekstra oppbevaring.

Innvendige overflater |

Overflater gulv med parkett.

Overflater vegger med tapet og malt strie.

Overflater himling med slette malte flater.

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsentilering over vinduer.

Varmtvannsforsyning skjer gjennom felles opplegg for bygget.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Parkering

Garasje-/biloppstillingsplass nr. 108 følger med seksjonen, det er mulighet for elbillading.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger:

2016: Utskifting av vinduer og balkongdør. Arbeidene ble utført av sameiet i samarbeid med entreprenør.

2018: Utskifting/oppgradering av elektrisk anlegg utført av Bravida.

2018: Utskifting av innerdører. Arbeidene ble formidlet via Mittanbud.

2022: Utskifting av benkeplater og servant på kjøkken. Levert/utført via IKEA Norge / Montera.

2024: Installasjon av ny elbillader utført av Bravida.

2026: Maling og sparkling av vegger og tak utført av Bekkestua Bygg AS.

2026: Utskifting av belysning og stikkontakter, samt kontroll av elektrisk anlegg utført av Elinsta.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer og utedør av Sameiet.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida – Utskifting av el-anlegg Elinsta – Utskifting av belysning og stikkontakter

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.05.2026 av Elinsta

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av benkeplate og servant, utført av IKEA Bytte av innerdører

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i terrasseblokk med byggeår 1981. Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken som var vanlig i 1981. Eldre konstruksjoner vil naturlig ha svakere isolasjonsevne og lavere energieffektivitet sammenlignet med moderne forskriftskrav. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass og brannog lydklassifisert entrédør. Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser og blomsterkasse av betong. Adkomst/utgang fra stuen. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- 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.

- Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert noe krakilering i servanten, men ingen gjennomgående sprekker.

- Våtrom > Underetasje > Bad (stort) > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad (lite) > Overflater vegger og himling: Det er påvist misfarging i fuger i dusjen samt krakilering i glassuren på nederste rad med fliser. Symptomene kan være tegn på fukt i konstruksjonen, noe som er konstatert gjennom hulltaking med fuktmåling.

- Våtrom > Underetasje > Bad (lite) > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > Underetasje > Bad (lite) > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom > Underetasje > Bad (lite) > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

- Våtrom > Underetasje > Bad (lite) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Induksjontopp

- Ovn

- Kjøleskap

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper

- Plissegardiner

- Peis

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

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

Adgang til utleie

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 833,64 kr/mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 633,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Varmtvann
- Fiber/TV
- Vaktmestertjenester
- Oppgangsvask
- Vedlikehold
- Betaling av fellesgjeld og annet drift av sameiet

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

Kommunale avgifter

inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader.
- Privat alarm fra Sector Alarmkr 367,- pr mnd. Det er også alarmsentral (via sameiet).
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkl. i felleskostnader.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 656 069,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 624 274,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Åsterud Boligsameie, orgnr. 971258993

Om sameiet

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

Sameiets hjemmeside: www.asterudboligsameie.no

Kort oppsummering av de viktigste sakene i 2024:

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

Fra årsmøte avholdt 20. mars 2025:

- Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet og det er i skrivende stund innhentet tilbud fra Sweco. Det ble på møtet vedtatt at sameiet skal bruke inntil kr. 2 900 000,- (inkl. mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

- Det ble vedtatt at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

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

Fra årsmøte avholdt 23. mars 2026

- Styret har fortsatt kartlegging av eksisterende betongskader for å kunne innhente tilbud på nødvendige utbedringer.

- Inngått ny og forbedret kollektiv avtale med Telenor om TV/bedbrånd

- Gjennomført dugnader

- Løpende reperaturer av garasjeporter og elbilladere

- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg.

- Ny avtale med Bravida på elbilladere med 7000,- besparelse for seksjonseier er gjennomført.

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

Dugnad:

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 143 246,-pr. 13.05.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987215243

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 23 057 763,00

Innfrielsesdato: 01.09.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987222142

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 11 340 981,00

Innfrielsesdato: 01.05.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 54 574,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 5 002 043,-. I 2026 er selskapet budsjettert med et overskudd på kr. 2 332 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

Dyrehold

Følgende dyreholds regler gjelder:

- Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå.

- Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.

- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.

- Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg

andre sjenerende lyder når den er alene.

- Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.

- Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa

Polisenr. 2858454-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
44 389,7 m² eiet tomt (eies av boligsameiet). Sameiet har for øvrig store grøntarealer som er pent opparbeidet med plen og beplantning, samt noe naturtomt. Det er flere lekeplasser og hyggelige sittegrupper som er naturlige samlingspunkt i nabolaget. Asfalterte adkomstveier og gangstier. Meget pent beliggende i sydvestvendt terreng med utsikt over området og mot marka.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Aktiviteter og fritid:

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

Service tilbud:

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

Barnehager og skoler:

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

Offentlig kommunikasjon:

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

- Omlegging - rehabilitering av tak datert 24.07.2012
- Boder på balkonger datert 28.03.2017
- Eiendommen datert 26.01.1982

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delarealer Delareal 44 225 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 165 m

Arealbruk Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 1977025 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1977025>)

Navn ÅSTERUD NORD OG VEST

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.01.1980

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf>

Delarealer Delareal 44 370 m

Formål Blokkbebyggelse

Felt navn B2

Id 1984018 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1984018>)

Navn ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.01.1984

Delarealer Delareal 18 m

Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/1/856/132:

17.09.2012 - Dokumentnr: 763970 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2012 - Dokumentnr: 881298 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2021 - Dokumentnr: 1194319 - Bestemmelse om

jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bærum Kommune

Org.nr: 935 478 715

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1981 - Dokumentnr: 7688 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 132

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 109/26175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424626 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:856 Snr:132

01.01.2024 - Dokumentnr: 40023 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:856 Snr:132

17.09.2012 - Dokumentnr: 763929 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:6

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 217,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 0,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. De 6 første visningene kostnadsfritt, etter det 2500,- pr visning. kr. 0,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 867,- 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 29. mai 2026

Ansvarlig megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Edelgranveien 48

Nabolaget Åsterud - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	9 min 🚶 3.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	10 min 🚶 3.8 km
Oslo International School 90 elever	7 min 🚶 3.1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	8 min 🚶 3.7 km

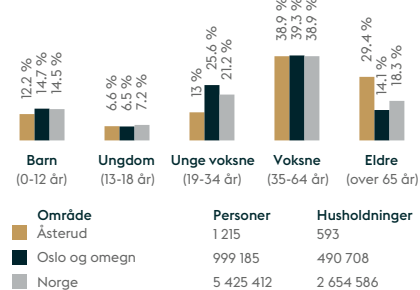
Offentlig transport

🚶 Åsterud Linje 150, 150E	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Haslum Linje 1, 2, 3, 5	20 min 🚶 1.8 km
🚶 Blommenholm stasjon Linje L1	12 min 🚶 5.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚶 15.6 km
🚶 Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Barnehager

🚶 Åsterud barnehage avd. Åsterud... 43 barn	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Bærumsmarka Fus barnehage (1-5... 84 barn	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Øverland barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Åsterudsletta Nærmiljøanlegg -...	14 min 🚶
🚶 Haslum skole	21 min 🚶
🚶 GYM Bekkestua	8 min 🚶
🚶 SATS Bekkestua	8 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

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 gøres 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 tålig 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 boligseiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092



Oppdragsnr.: 12901-1870

Beratingsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 22



Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk
Edeigranveien 48, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 856, snr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 116 m²



Beratingsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 12901-1870

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JPM535

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Jensen



TEK : NORGE

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

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 bygningsakkyndige normalt ingen begynnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningssiden da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (søknadsdtpunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningssider slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingslova](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningssider. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøt.

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 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 bygningssider under er forbedret.

Vurdering mot byggereregler

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

Noen bygningssider og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik eller TG 2 eller TG 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettestjøtt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- uventede trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliksom 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

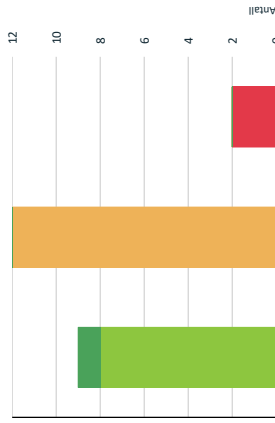
© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er ekslemsplarfremstilling 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, slikt o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

Umytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

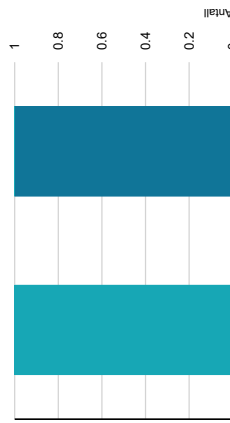
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Vi du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrasseblokk med byggeår 1981.

Leiligheten ligger i underetasje og inneholder entré, garderobe, tre soverom, stort bad, lite bad, kjøkken, stue / spisestue og en bod. Det er utgang til en vesvendt balkong fra stuen.

Det medfølger en bod på terrassen, en bod i fellesareal og en biloppstillingsplass i felles garasjeleier med montert el-bilader.

Boligen har en varierende vedlikeholdstilstand der det er registrert stedis behov for oppgraderinger i nær fremtid. Det er påvist vesentlige avvik knyttet til skjevheter i etasjeskiller samt høyt fuktnivå i tiliggende konstruksjoner ved det minste badet. For øvrig er det registrert moderate avvik på innvendige dører, fallforhold, sluk og overflater på våtrommene, samt ventilasjonsløsninger på bad og kjøkken.

Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken som var vanlig i 1981. Eldre konstruksjoner vil naturlig ha svakere isolasjonseverne og lavere energieffektivitet sammenlignet med moderne forskriftskrav. Tekniske installasjoner som vannledninger og avløpsrør har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som medfører en generell alderssvakelse og økt risiko for svikt. Våtrommene og kjøkkenet ble oppgradert i 2007, men det er registrert symptomer på fukt og siltasje i dusjsonen på det lille badet, samt at slukløsningen på det store badet fremstår eldre enn øvrige komponenter. Det elektriske anlegget har fått oppgradert sikringskapp i 2018 og nyere belysning i 2025, men det mangler samsvarserklæringer for deler av arbeidene.

Tilstandsgrad er dels sat grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1981

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vesvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser og blomsterkasse av betong. Adkomst/utgang fra stuen.

INNENDIG

Overflater gulv med parkett. Overflater vegg med tapet og malt strie. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad (stort)
Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsannonse. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Bad (lite)

Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsannonse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 ifølge tidligere salgsannonse. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

Varmtvannsforsyning skjer gjennom felles opplegg for bygget.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringskappet er plassert i felles oppgang.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet i terrasseblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetstmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på dekket. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte eller de/remontering av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

102 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til soverom i stuen står skjært og tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til soverommet bør justeres eller utbedres slik at den går fritt i karmen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller karm.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (STORT)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsannonse.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

103 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske vannlekkere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

103.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

103.1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass og brann- og lykklassifisert entrédør.

103.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser og blomsterkasse av betong. Adkomst/utgang fra stuen.

INNENDIG

103.1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med tapet og malt strie.
Overflater himling med slette malte flater.

103.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 36 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 31 mm innenfor 2 meter på soverom.

Det er kontrollmålt i stue og på stort soverom.

Det må forventes skjevheter i alle rom, noe som ikke er uvanlig for denne typen blokker.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

- Det er registrert noe krakelering i servanten, men ingen gjennomgående sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes å utbedre eller bytte servanten for å forhindre videre skader og lekkasjer. Krakelering kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrengning i innredningen.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

102.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekkovifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

102.3 Tiliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Målingen er utført i nedre del av vegg mot badekar fra boden.



Fuktmåling uten utslag

UNDERETASJE > BAD (LITE)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2007 i følge tidligere salgsannonse.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

102.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 12901-1870

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 22

Tilstandsrapport

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1,50, 08 meter fra sluket.

- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1,50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm/min.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert skiliskhet på gulvet.

Det anbefales å utbedre fallforholdene og sikre at det er tilstrekkelig nivåforskjell mellom sluk og terskel, samt å dokumentere eventuell membranoppkant ved terskelen.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig membranoppkant er økt risiko for at vann ved lekkasje eller overflødig dusjvann renner ut av badet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD (STORT)

102.3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plasssluk og smøremembran med uklart utførelse. Synlig slukmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Mye tyder på at sluket er eldre enn fra 2007 og at det dermed ikke ble skiftet ved oppgraderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannuttettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av sluk og membran.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskifting av sluk og membran, da det er risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner når forventet brukstid er overskredet.



Sluk under badekar

UNDERETASJE > BAD (STORT)

102.3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12901-1870

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 22

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



Sluk i dusjen

UNDERETASJE > BAD (LITE)

1003 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

1002 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

1003 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
 - Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Det er utført fuktmåling (vektprosent) i sluk i konstruksjon via hull et og det er registrert 20,2%.

Registrert fuktinnvå anses som høytt med stor risiko for slukt skade.

Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra boden.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere fuktnivået i konstruksjonen. Årsaken er ikke kjent, men fuktnivået tilsier enten at det er uttett bad, eller at det er lekkasje i vegg.

Høyt fuktnivå medfører stor risiko for utvikling av sopp, råte og skader på bygningsmaterialer, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimert for denne posten er beregnet for undersøkelser og årsak/omfang må kartlegges for endelige kostnader kan stadfestes. Ytterligere kostnader kan derfor ikke utelukkes.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist misfarging i fuger i dusjen samt krakellering i glassuren på nederste rad med fliser. Symptomene kan være tegn på fukt i konstruksjonen, noe som er konstatert gjennom hulltaking med fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere for eventuelle fuktskader i konstruksjonen ved for eksempel å åpne veggene fra boden. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre fuktskader, som kan føre til skade på underliggende konstruksjoner og behov for omfattende reparasjoner.



Misfarging i fuger og krakellerte fliser i dusjen

UNDERETASJE > BAD (LITE)

1022 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

- Badet har bare sluk i dusjen og dusjen er bygget høyere enn hovedgulv.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran ved terskel, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og terskel, samt vurdere løsninger for å sikre at eventuelt vann på hovedgulvet ledes til sluk. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannlekkasje og påfølgende skader på bygningen.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

1023 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er påstusluk og uljønt tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det foreligger ingen opplysninger om at rørene er oppgradert etter byggesår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringsiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene ved oppgradering av våtrom, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader i boligen. Manglende oppgradering kan medføre plutselige skader.

109 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftventiler over vinduer.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning skjer gjennom felles opplegg for bygget.

Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad, da den er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingsloven (trygges bolighandell) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrikerfirma, og en bygningsinspektør har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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 elektrikerfirma.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringskappet er plassert i felles oppgang.

Foreligger det etilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i etilsynsrapport (Evs en etilsynsrapport 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 innkaskning og videre.
- Ukjent, oppgradert sikringskapp i 2018 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektrikerfirma/elektriker?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja

Eksisterer det samsvarendeklæringer?

Ja

Det er fremvist samsvarendeklæringer for montering av el-billader og for oppgradering av sikringslepet, men mangler for øvrige arbeider som f.eks oppgradering av lys og brytere samt arbeider på bad og kjøkken.

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

Nei

Tilstandsrapport



Fuktmåling med registrert høyt fuktnivå

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

103 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2007 ifølge tidligere salgsannonse.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som pløstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

UNDERETASJE > KJØKKEN

103.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsørte/mekaniske avtrekksløsninger fra koksonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra koksonen.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlagning og kan føre til skader eller dårlig innemiljø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

103.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen opplysninger om at rørene i leiligheten er oppgradert etter byggesår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

103.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 ei-kontroll?
Ja

Det er enkelte brytere og kontakter med skade og det foreligger mangler noe dokumentasjon for arbeider (samsvarserklæringer) på anlegget. Det anbefales derfor en gjennomgang av anlegget.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner. Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet ei-kontroll av anlegget.



Skadet bryter i stuen



Skadet stikkontakt på bad

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

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

▲ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiet. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Arealer

Leilighet i terrasseblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-E)	SUM	
Underetasje	116	2	118	12
Underetasje		2	2	
SUM	116	4		12
SUM BRA	120			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-E)	Imøgliggjett balkong (BRA-B)
Underetasje	Entré, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, bad (stort), bad (lite), kjøkken, stue / spisestue, bod	Bod (på terrasse)	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Rom (bod 132) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-E. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Et-billader er montert i forbindelse med biloppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverks tjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

- NY benkeplate og servant på kjøkken i 2022 av Montera. Fremvist bekreftelse
- Utskifting av belysning og stikkontakter i 2026 av Ellinstra. Fremvist faktura
- Maling og sparkling - Vegger og tak i 2026 av Bekkestua Bygg AS. Ikke fremvist dokumentasjon

Ja Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Areal 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
Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus areal som oppstas av yttervegger.



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, ømningssveiv og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om uttak for kravene, men kan ikke regne med å få uttak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til ømningssveiv.

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjøvheter og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi uttak for kravene som gjelder. [Vil.du.vite.no/2](http://vil.du.vite.no/2)

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggede bolighåndel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger: Hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport med omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmål når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilskettholdt eller urfiktige informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansett. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framfører normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsrapporten.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk/slik.

ii) Tilstandsgrad 0, T0: Ingen avvik eller skader. I tillegg så bygningsdelen være tilfredssett, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) Tilstandsgrad 1, T1: Mindre avvik. Normal slitasje. Strakslibik ikke nødvendig. TGI kan gå ned. Bygningsdelen er i utmerket ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iiii) Tilstandsgrad 2, T2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir T2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt eniten feil utførelse, en skade eller symptomer på større, 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 overvakte spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skilte konstruksjoner vil alder selv være et symptom som kan gi T2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi T2Z. Avvik under T2Z kan gi sjablongmessig anslag.

iv) Tilstandsgrad 3, T3: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under T3 skal gi sjablongmessig anslag.

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

- Ved TGO og TGI, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved T2Z og T3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuel. innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkrete 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.

REVISJNINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet 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 rekkverks høyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skilte 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 dampspærren bok. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 tilstandsrapport med 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 sne 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 boligen tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av ytertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarelig for å kunne gjennomføres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 26.5.2026
Til stede Lasse Jensen
Rolle Takstingenør
Kunde Arnt Bajaj

Matrikkeldata

Kommune 3201 BÆRJUM
gnr. 1
bnr. 856
snr. 132
fnr.
Areal 0 m²
Kilde IKKE OPPGITT (Ambita)
Eieforhold Ikke relevant

Adresse Edeigranveien 48

Hjemmelshaver

Bajaj Arnt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bravida Norge AS	08.10.2024	Samsvarserklæring: - Montering av EI-billader	Gjennomgått		Nei
Elnsta AS	18.05.2026	Faktura: - Elektriske arbeider, ikke spesifisert	Gjennomgått		Nei
Montera AS	30.03.2022	E-post med bekræftelse på utskifting av benkeplåte og kjøkkenvask.	Gjennomgått		Nei
Bravida Norge AS	11.12.2018	Samsvarserklæring: - Oppgradering av sikringskapp	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

oppredren ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstfagetsmno.no for mer informasjon

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningselementens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningselement befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktak: Overflateak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktak (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikobare konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utrede hjellvegger og eventuelt i opporede hjellveggliv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningselementens 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 a vhendingsloven 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i bolleingssetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (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.
- Areal måles og oppgis dersom arealer oppfyller krav til måleverdighet

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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, lystforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Etendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av etendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som er eller 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 bolleings BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiersesjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring](#). [-Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOUIGHANDEL 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 taksttransisjon og andre aktører i bolleingssetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendulager, en bolleanalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://barnstakstakstend.no/124533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndighets arbeid eller



Signing Information

Side 1/1

Utført dato
25. mai 2026
Oppdragsnummer
56-0153/26

Selgers egenerklæring

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

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Edelgranveien 48, 1356 BEKKESTUA	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Amit Bajaj	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. juli 2014	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 565806 Forsikret i: Protector	

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amit Bajaj 9578-5992-4-3393149 2026-05-25 21:23:01

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytting av vinduer og uteder av Sameiet.

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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/flised, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida – Utskifting av el-anlegg Elinsta – Utskifting av belysning og stikkontakter

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.05.2026 av Elinsta

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av benkeplate og servant, utført av IKEA Bytte av innerdører

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiede//leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0153/26

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Amit Bajaj

Dato

2026-05-25

Identifikasjon



Amit Bajaj



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

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 633,00,-

Herav:

Vedlikeholdsfond månedlig
Fellesutgifter

Pr. dags dato
603,00
Evt. fremtidig endring:
6 030,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post bestanden@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets regaltant. Siger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg innmellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningsspliktige inntekter: 1 429,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 759,-
Annen formue: 54 574,-
Gjeld: 145 814,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Lånenummer: **Svenska Handelsbanken AB NUF**
Restsaldo: 83987215243
Kapitalkostnader: 96 018,97
Administrasjonsavtale: Nei

Bank:
Lånenummer: **Svenska Handelsbanken AB NUF**
Restsaldo: 83987222142
Kapitalkostnader: 47 227,03
Administrasjonsavtale: 330,31
Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 143 246,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesskjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å bejlene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Marthe Hansen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0153/26. Vår ref.: 5223-1-132

Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Astenud Boligsameie
Organisasjonsnr: 971258993
Seksjonseier: Bajaj, Amit
Mediør:
Leilighetsnummer: 132
Adresse: Edeigranveien 48, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer: 132
Gnr.: 1
Bnr.: 856

Opplysninger om boligselskapet:

- Føkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisennummer 2858454-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regtskapet i årsrapporten.
- Pakotninger/ubetinger i boligselskapet. Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Husdyrhold: Se også sameiets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
Styregodkjenning: Overdragelser skal godkjennes av styret. Se også sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon: www.asterudboligsameie.no/Parkering_Garasje-/biloppstillingsplass_følger_med_seksjonen_Selger_påviser_plassen_Det_er_ikke_eget_matrikelnummer_Husordensreglene:_Alle_nye_seksjonseiere_må_skriflig_bekreffe_at_har_lest_og_forstått_vedtekter_og_husordensregler_Arsmøtet_2023_besluttet_å_opprette_et_eget_vedlikeholdsfond_fra_01.07.24_vil_vedlikeholdsfondet_faktureres_månedlig_og_ikke_årlig_Borettslaget_har_inngått_avtale_om_digital_adkomstløsning_med_OBOS_Nøkkel_på_fellessjeld. Mer om OBOS nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Fellesutgiftene er økt med 5% fra 1 april 2026

Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.: **Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånetype: 83987215243
Rentesats: Annuitetslån
Restsaldo: 6,25%
Innføelsesdato: 23 057 763,00
Type rente: 01.09.2040
Terminer i året: Flytende rente
Administrasjonsavtale: 12
Nei

Bank:
Lånenr.: **Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånetype: 83987222142
Rentesats: Annuitetslån
Restsaldo: 6,25%
Innføelsesdato: 11 340 981,00
01.05.2048

Eierskiftejenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegelbyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påførfjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Ikortikasjon (tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgeid, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon: 22 86 59 47.

Annem informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styreoppløsning av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Højem, e-post: aele.nud@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å oppgi kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styre/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eierforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eierforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oei@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725 – inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt. Da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR ASTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Asterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7 688.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESGIFTER

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av intern eller eksternt styreleder, for et år av gangen.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESGIFTER

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

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

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstas) for samtlige

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

§ 23 RETTLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

seksjoner.

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 23 RETTLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig røybrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
- Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.
- **Ved inn- og utflytting** - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
- Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres

PARKERING – KJØRING

- **Garasjene** er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvisst plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
- Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 25 april 2022

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

- Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.
- Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
- Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjermende for beboerne i nærheten.
- Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
- Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

BRUK AV BOLIGEN

- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røykklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.
- Bruk av musikkanslegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.

- Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.
- Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

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

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5223
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2025 kl. 18:00, Åsterudstuene.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsattelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

4 av 27

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ulf Karlisen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf Karlisen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

3 av 27

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

6 av 27

Sak 7

Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Betongarbeider

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

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

Finansiering – midler fra vedlikeholdsfondet

5 av 27

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Georg Kompalla
- Jan Jørgen Børstad
- Mette Persson

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Morten Hovda
- Tone Kirsti Holst Lund

Vedlegg

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

Årsrapport

Tillitsvalgte

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

Valgkomiteen

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

Forretningsfører og revisjon

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

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

Vibbo

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

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært årsmøte i 2024.

Møtevirksomhet og arbeidsform

Møter:

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

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

Økonomi – resultat og avdrag på lån

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

Kommentar til note 4

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

Kommentar til note 5

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

Kommentar til budsjettet for 2025

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

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

Arbeidsform:

Beslutninger i styret om drift- og bomiljø saker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver knyttet til drift (f eks dugnad, naboklager, forsikringsaker etc) har i første instans vært fulgt opp av styremedlemmene fra den enkelte blokken. I tillegg har også ansvarsmråder/prosjekter på tvers av blokkene vært fordelt på enkelte av styres medlemmer.

Styret har benyttet Vibbo som vår foretrukne informasjons- og kommunikasjonskanal med seksjonseiere og beboere i sameiet. I tillegg har vi brukt oppslagstavlene i oppgangene for å nå frem med viktig informasjon og nyheter, også til de som ikke benytter Vibbo.

Kort oppsummering av de viktigste sakene

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

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

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

BALANSE

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

Bærum, 03.03.2025
Styret i Asterud Boligsameie

Jardar Havro Bakke

Trond Johansen

Geir Steinseth

Manish Kakar

Eiliv Børresen

Hilde Monica Myrdam

Bjørn Enersen

Vedlegg 2

12 av 27



Transaction 0922211557540394622

Signed JHB, T.J, GS, MK, EB, HMM, BE

Årsregnskap 2024.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

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

Vedlegg 2

11 av 27



Transaction 0922211557540394622

Signed JHB, T.J, GS, MK, EB, HMM, BE

Årsregnskap 2024.pdf

NOTE: 5**STYREHONORAR/GODTGJØRELSE**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 760 029. Av dette utgjør kr 475 000 ordinært styrehonorar. I tillegg er det i perioden april-desember utbetalt honorar til eksterne styreleder. Iht. avtale vedtatt i årsmøte 18.03.24
Det er også utbetalt godtgjørelse for arbeid gjort for Boligsameiet, iht. styrevedtak, til sammen kr 99 029.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 460.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-270 928
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-270 928
Drift/vedlikehold bygninger	-189 697
Drift/vedlikehold VVS	-239 630
Drift/vedlikehold elektro	-323 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-276 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-385 742
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-515 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 948
Annet vedlikehold 2	-27 546
Egenandel forsikring	50 000
Kostnader dagnader	-7 202
Reparasjon og vedlikehold annet	-19 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 524 018

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSOMT

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av traktor m/tilleggsutstyr	422 119
Salg av snøfreser	10 000
Skittpakker	18 120
Utleie Asterud stuene	21 300
Videretakturing	15 000
SUM ANDRE INNETEKTER	486 539

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomstilt vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER
 Ifm. eierskifte ved årsskifte, felleskostn.2024, fakturert i 2025 10 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 732

NOTE: 16
 Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht. årsmøtevedtak.
 Vedlikeholdsfond blir innkrevd via felleskostnadene, jf. Note 2, og beløpet ovf. sparekto.
 2023 Vedlikeholdsfond: 1 655 481
 2024 Vedlikeholdsfond: 1 807 954
 Sum innkrevd til vedlikeholdsfond 3 463 435

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
 Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
 I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.
 Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLAN
 Svenska Handelsbanken AB

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER
 Forskuddstrekk 6 termin 17 732
 Skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin -6 941
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -24 673

NOTE: 10
ENERGI/FYRING
 Elektrisk energi -841 173
 Bærum Kommune -67 537
SUM ENERGI/ FYRING -908 710

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER
 Renter og gebyr på lån i Parttegjeldsrenter -2 465 632
SUM FINANSKOSTNADER -2 465 632

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
 Traktor 681 250
 Tilgang 01.10. 2024 -17 468
 Avskrevet i år, okt.-des. 663 782
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 663 782

SUM ARETS AVSKRIVNINGER -17 468

Resultatanalyse 2024 Asterud Boligsameie

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD
Skyldig feriepenger
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 563

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
 - Resultatregnskap 2024
 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
 - Gir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistiligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold

attestautsert revisor

(elektronisk signert)

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos **20 av 20** [validator](https://penneo.com/validator). <https://penneo.com/validator>. <https://penneo.com/validator> er en digital verktøy for digitale signaturer.

PENNEO

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

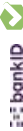
"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner

Serienummer: no_bankid95765996-4-921327

IP: 168-95.xxx.xxx

2025-03-05 19:39:29 UTC



Tilbud eksternt styreledelse

Åsterud Boligsameie

Oslo / 09.01.2025



Vedlegg 5

22 av 27

Tilbud Åsterud Boligsameie 2025.pdf

Valgkomiteens innstilling

Styreleder for ett år:

Jardar Bakke (på valg)

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

Faste medlemmer:

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

Faste varamedlemmer:

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

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

Faste medlemmer:

Eiliv Børresen Blokk 1
Aleksander Holst « 6 (ny)
Øistein Lindmark « 2 (ny)
Greta Eie Hovda « 4 (ny)

Varamedlemmer:

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

Valgkomité for ett år:

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Med vennlig hilsen valgkomiteen i Åsterud Boligsameie,

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Vedlegg 4

21 av 27

Valgkomiteens innstilling.pdf

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

§ 1 Oppdragets varighet

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

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

§ 2 Avtalens primær oppgaver

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

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

§ 3 Ferie/fravær

Ved ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25
Selskapsnummer: 5223 Selskapsnavn: ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til: _____

Fullmektigens navn: _____



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

§ 5 Honorar

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

§ 6 Andre tjenester

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

§ 7 Utlegg

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

§ 8 Administrasjonsvederlag

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

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Åsterud Boligsameie

Vedlegg 5

26 av 27

25 av 27

Tilbud Åsterud Boligsameie 2025.pdf

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971258993
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Åsterudstuene.
Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ulf Karlsen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Transaction 09222115557542145424

Signed: UK, MAH

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

Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jaridar Bakke

Følgende stilte til valg:

5. Årsrapport og årsregnskap

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

✓ Vedtatt. Enstemmig

7. Fastsettelse av honorar til flaggheiser

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig

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

Betongarbeider

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



Jardar Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øistein Lindmark

Elliv Børresen

Greta Eie Hovda

Aleksander Holst

Følgende stilte til valg:

Øistein Lindmark

Elliv Børresen

Greta Eie Hovda

Aleksander Holst

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Jørgen Børstad

Jan Georg Kompalla

Mette Persson

Følgende stilte til valg:

Jan Jørgen Børstad

Jan Georg Kompalla

Mette Persson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

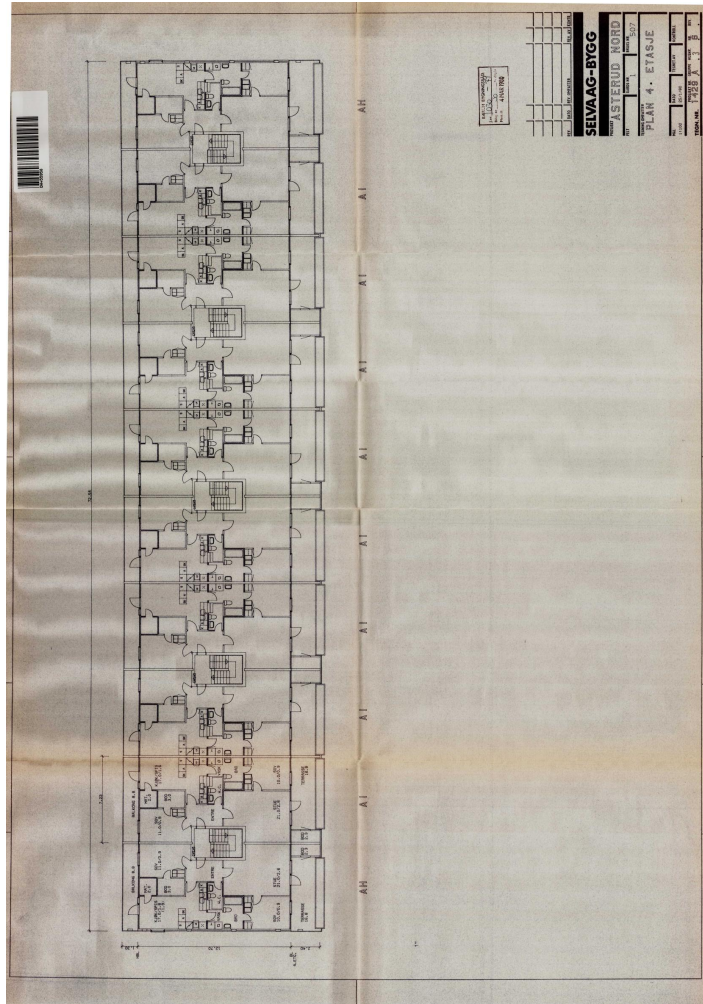
Tone Kirsti Holst Lund

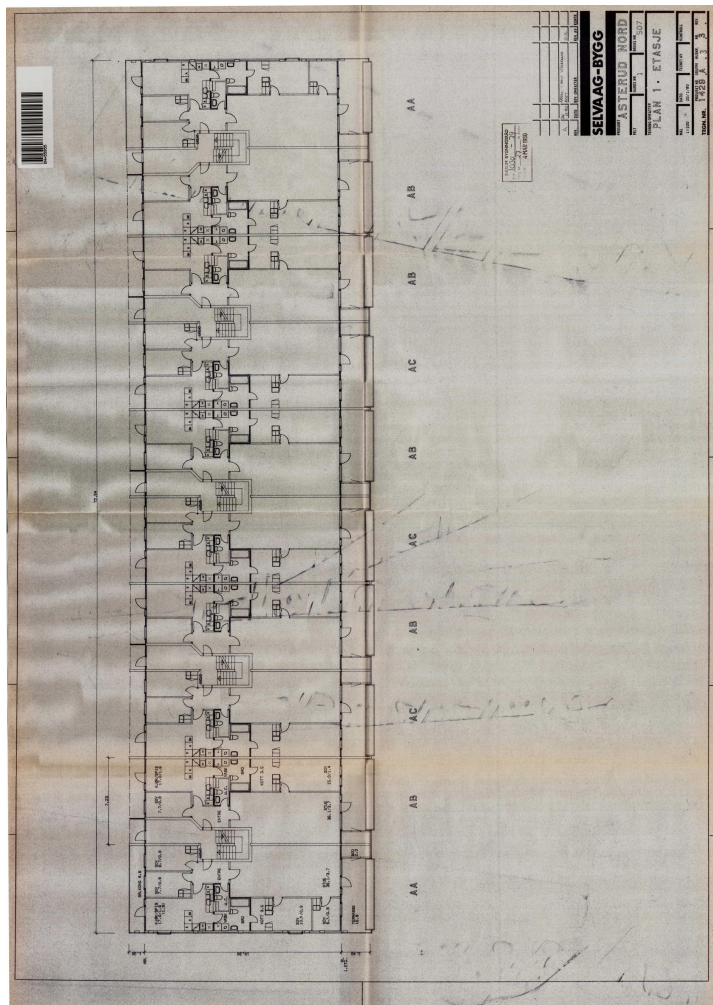
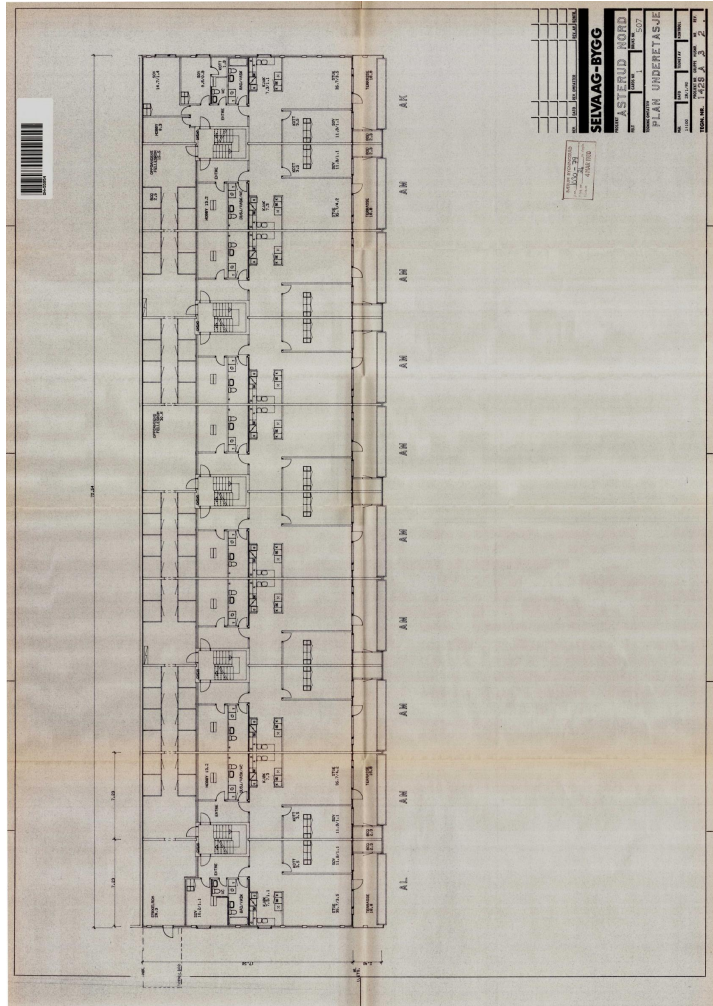
Morten Hovda

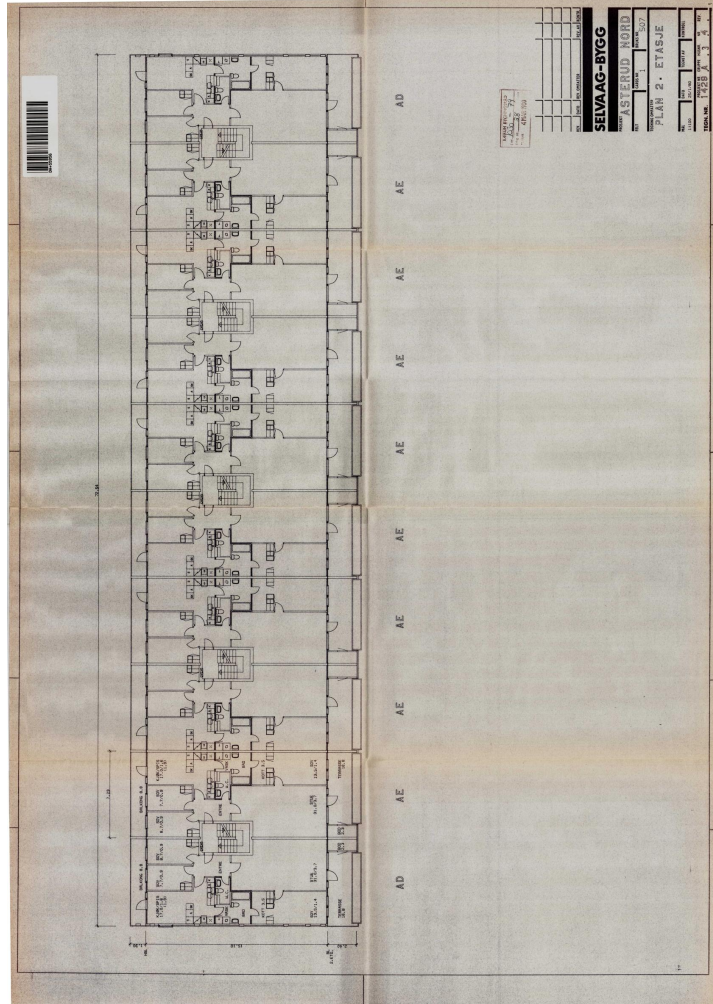
Følgende stilte til valg:

Tone Kirsti Holst Lund

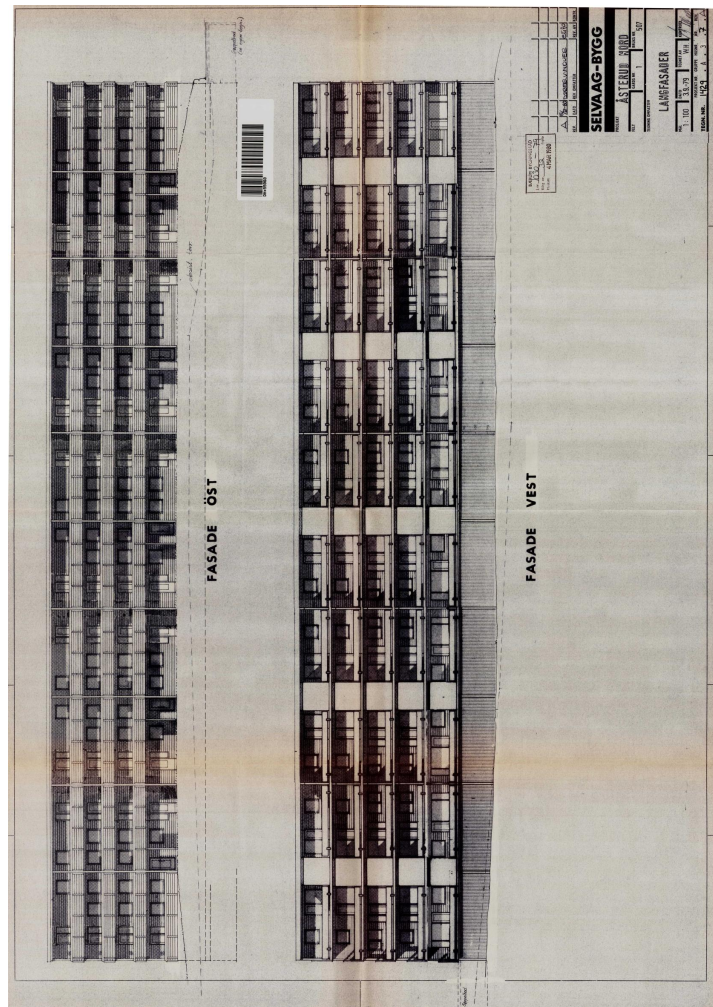
Morten Hovda



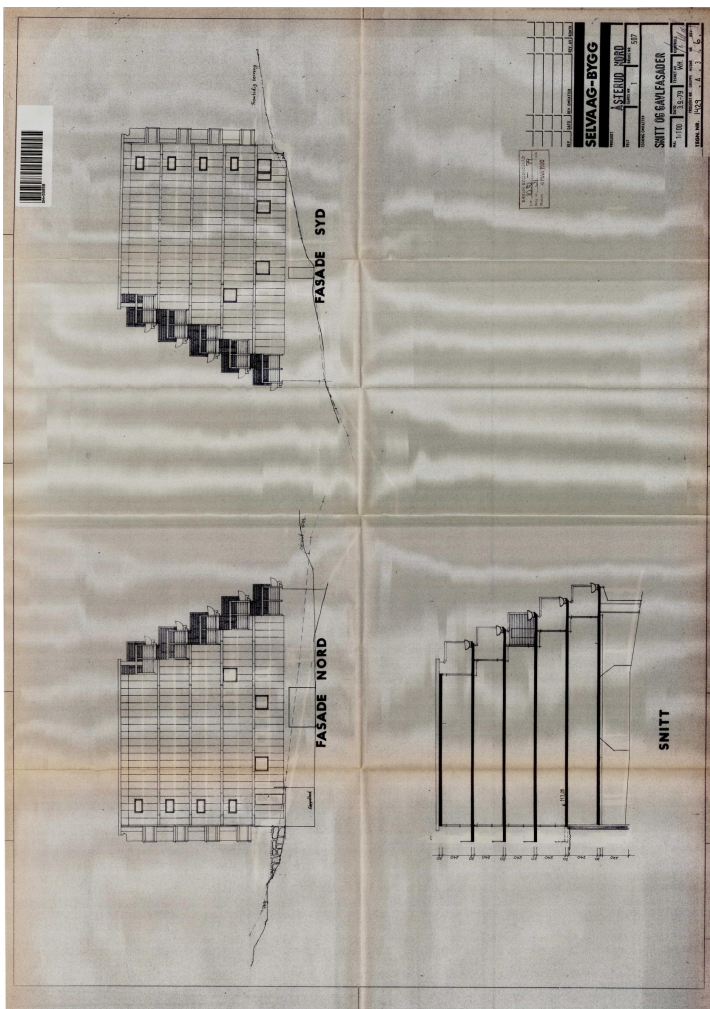
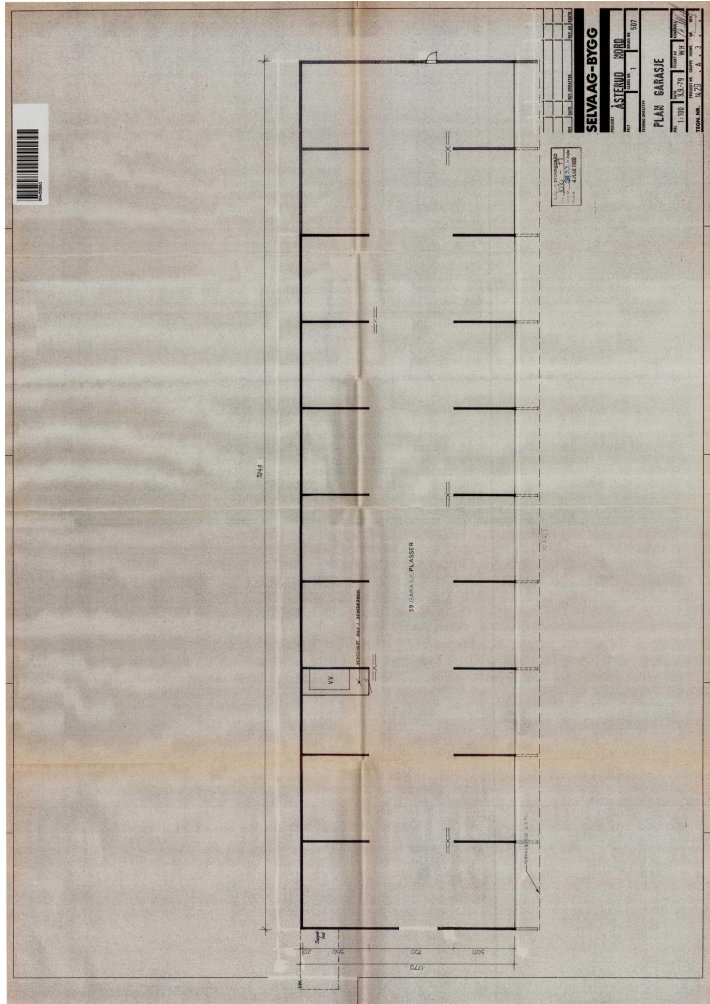




SELVAAG-BYGG
 ASTERUD NORD
 PLAN 2. ETASJE
 1:100
 14.08.1983



SELVAAG-BYGG
 ASTERUD NORD
 LÅNERSHAMER
 1:100
 14.08.1983



Sivilingeniør Knut Kløve A S Rådgivende
Ingeniørfirma
Grindammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
15/131697 - 17/73942/AEI 28.03.2017

Adresse - Tiltak: Edelgranveien 40-48 - boder på balkonger
Gnr/Bnr: 1/856
Tiltakshaver: Åsterud BS v/Per Terje Larsen
Ansvarlig søker: Sivilingeniør Knut Kløve A S Rådgivende Ingeniørfirma

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvising til krav	Dokumentert
Ikke godkjente boder skal rives	Vilkår i rammertilatelse	x

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eitertraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10
Org. nr: 974553886
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

Arkivsak ID: 07/15997
J.post ID: 12/130516

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.07.2012	2371/12

Adresse - Tiltak: Edelgranveien 40 - 48 72 -78 80 - 86 - omlegging - rehabilitering av tak

Gnr/Bnr: 1/856
Tiltakshaver: Åsterud Boligsameie
Ansvarlig søker: Siv. ing. Martin Stesaker AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollklærning - Isotak AS	1671061
Kontrollklærning - Komnerud Rør AS	1671062

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

FERDIGATTEST

Adresse: Asterud
 Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 3
 Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982
 Arbeidets art: Pod
 Byggherre: Bærum Boligbyggelag
 Anmelder: Selvaag-Bygg
 Ansvarshavende: Overing. Knut Mohrad-Hansen

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

Sandvika, 27. januar 1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
 Ola Leikaas
 e.f.

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

0910070008BK0662600

FERDIGATTEST

Adresse: Asterud
 Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 3
 Ferdigbesiktigelse avholdt: 27. august 1981
 Arbeidets art: Block
 Byggherre: Bærum boligbyggelag
 Anmelder: Selvaag-Bygg
 Ansvarshavende: John Melander Larsen

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

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
 Ola Leikaas
 e.f.

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

0810070008BK0655965

Mette Stenvig
Edelgranveien 42
1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 910-84
Adresse EDELGRANVEIEN 42
Gnr. 1 Bnr. 856 Blokk nr. 3
Ferdigbesiktigelse avholdt: 31.10.85
Arbeids art: BODER PÅ BALKONGER
Byggherre: Mette Stenvig
Anmelder: Mette Stenvig
Ansvarshavende: Mette Stenvig

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

Sandvika, 1.11.1985
For bygningssjefen

[Signature]
Ola Leikaas
e.f.

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

J. Rykke
Edelgranveien 40
1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 910-84
Adresse EDELGRANVEIEN 40
Gnr. 1 Bnr. 856 Blokk nr. 3
Ferdigbesiktigelse avholdt: 31.10.85
Arbeids art: BODER PÅ BALKONGER
Byggherre: J. Rykke
Anmelder: J. Rykke
Ansvarshavende: J. Rykke

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

Sandvika, 1.11.1985
For bygningssjefen

[Signature]
Ola Leikaas
e.f.

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunehr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	856	Festestr.	Seksjonsnr.	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA							

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

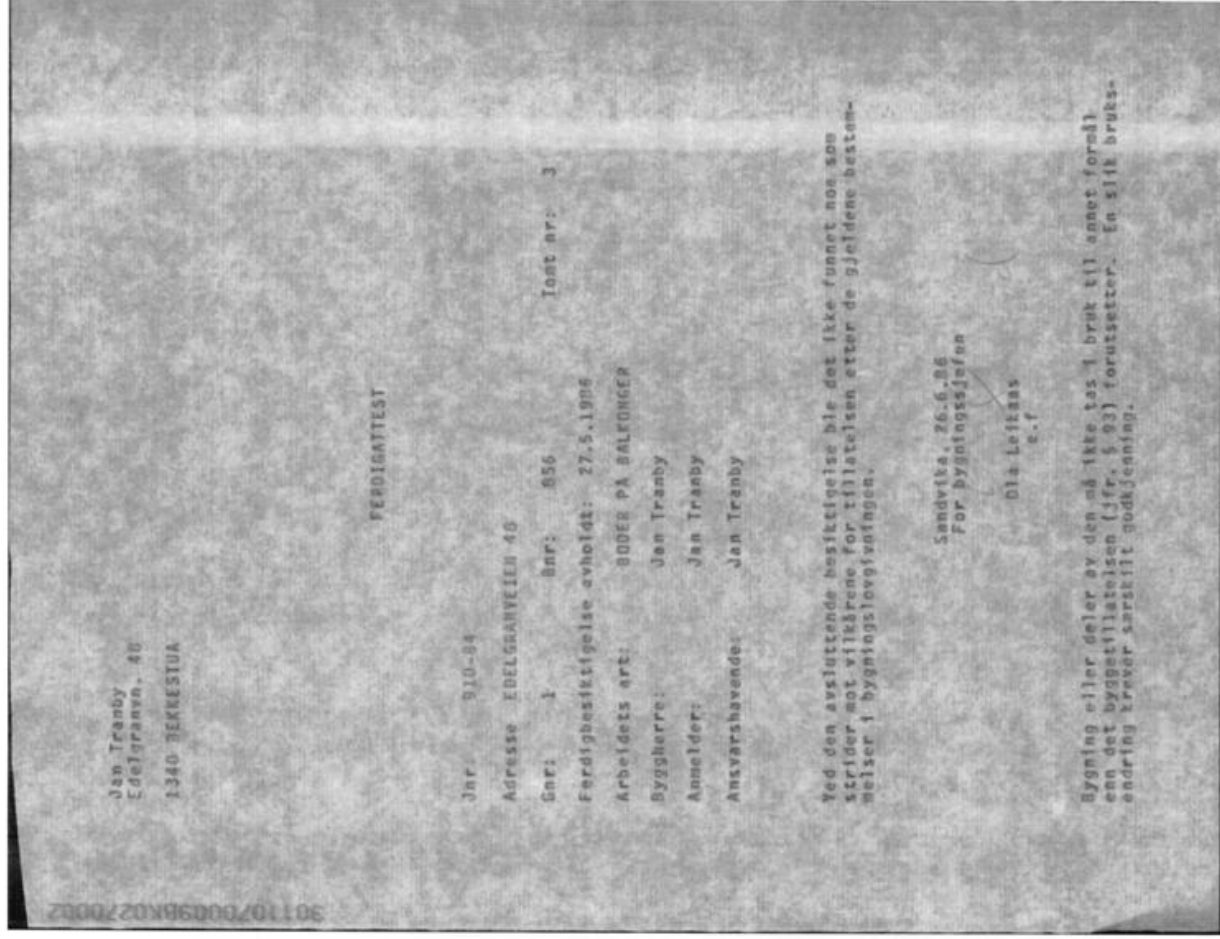
Plantyper uten treff

- ❑ Kommuneplaner under arbeid
- ❑ Kommunedeplaner under arbeid
- ❑ Reguleringsplaner over bakken
- ❑ Reguleringsplaner under arbeid
- ❑ Reguleringsplaner, grunn
- ❑ Bebyggelsesplaner
- ❑ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❑ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❑ Midlertidige forbud
- ❑ Kommunedelplaner
- ❑ Reguleringsplaner under bakken
- ❑ Reguleringsplaner under arbeid
- ❑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❑ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❑ Midlertidige forbud

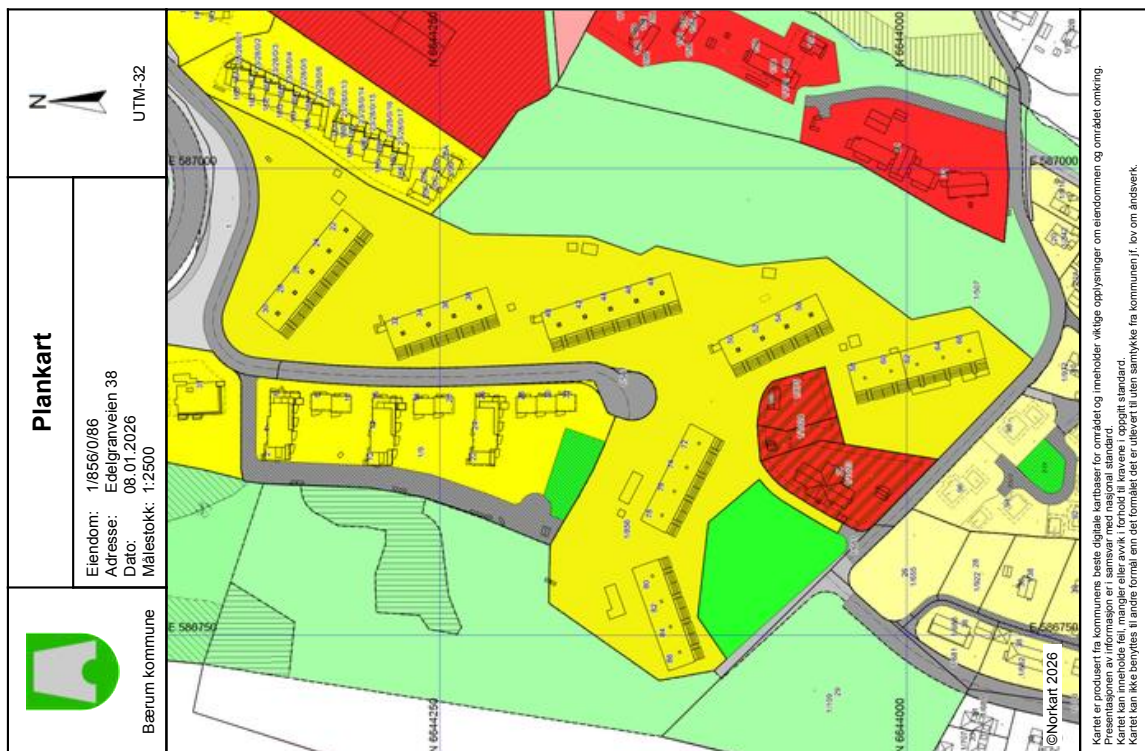
Kommuneplaner

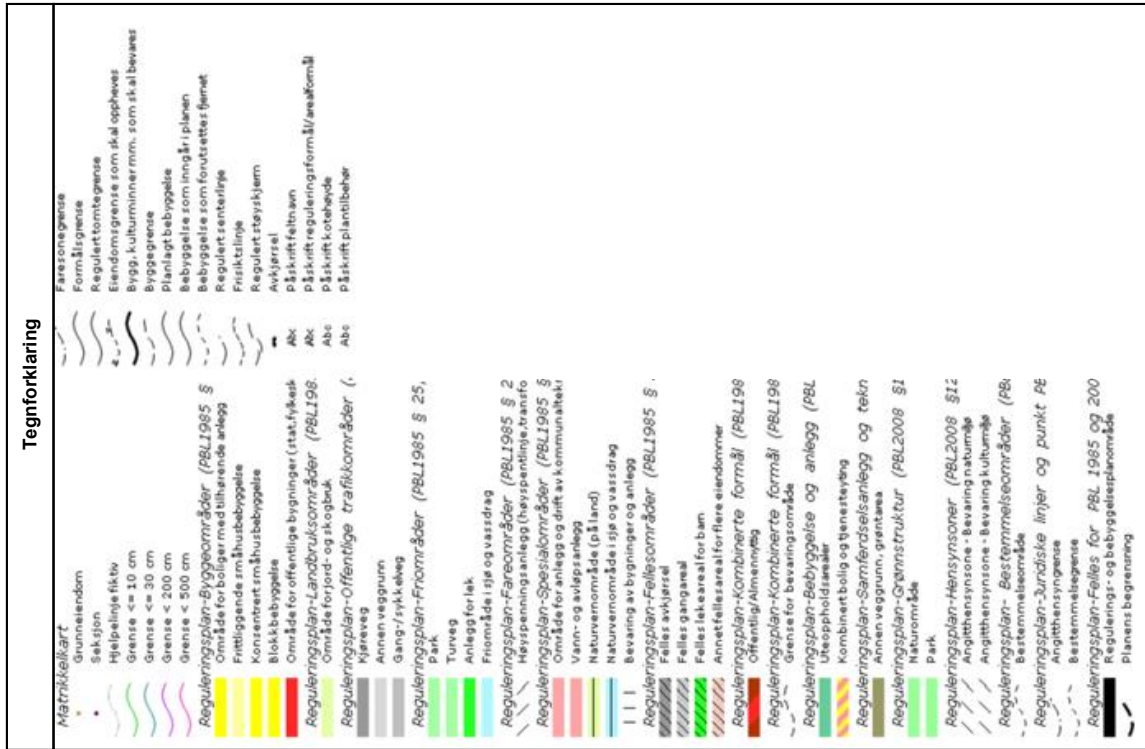
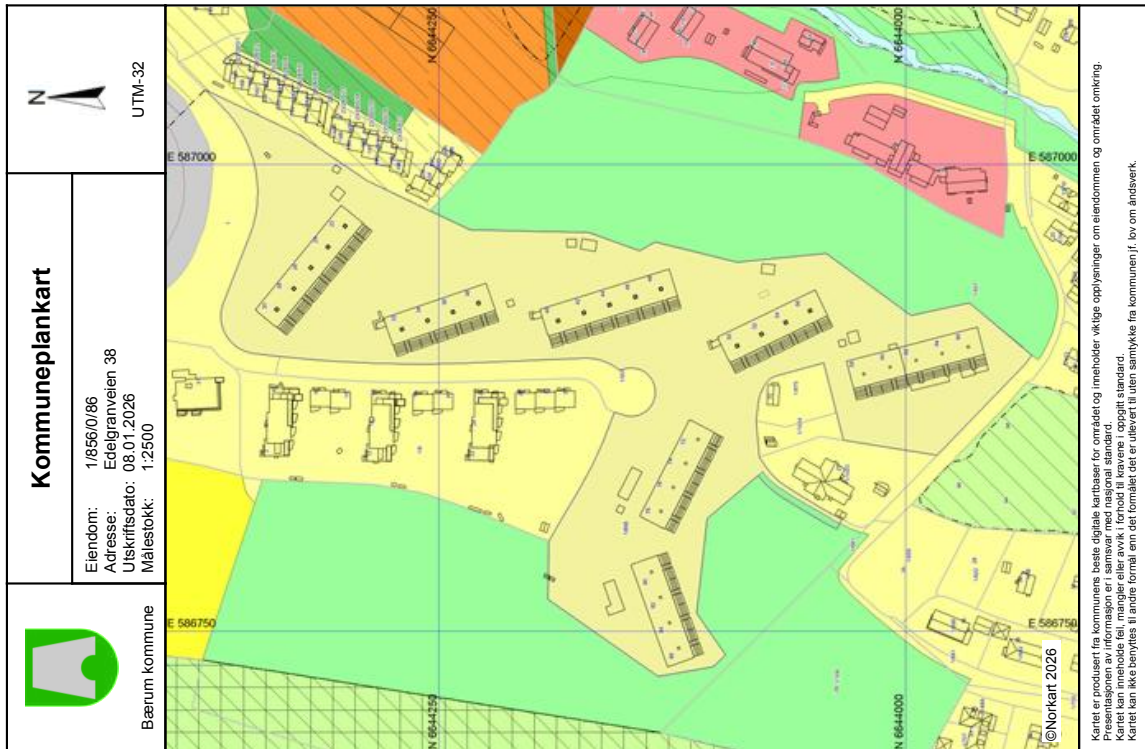
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

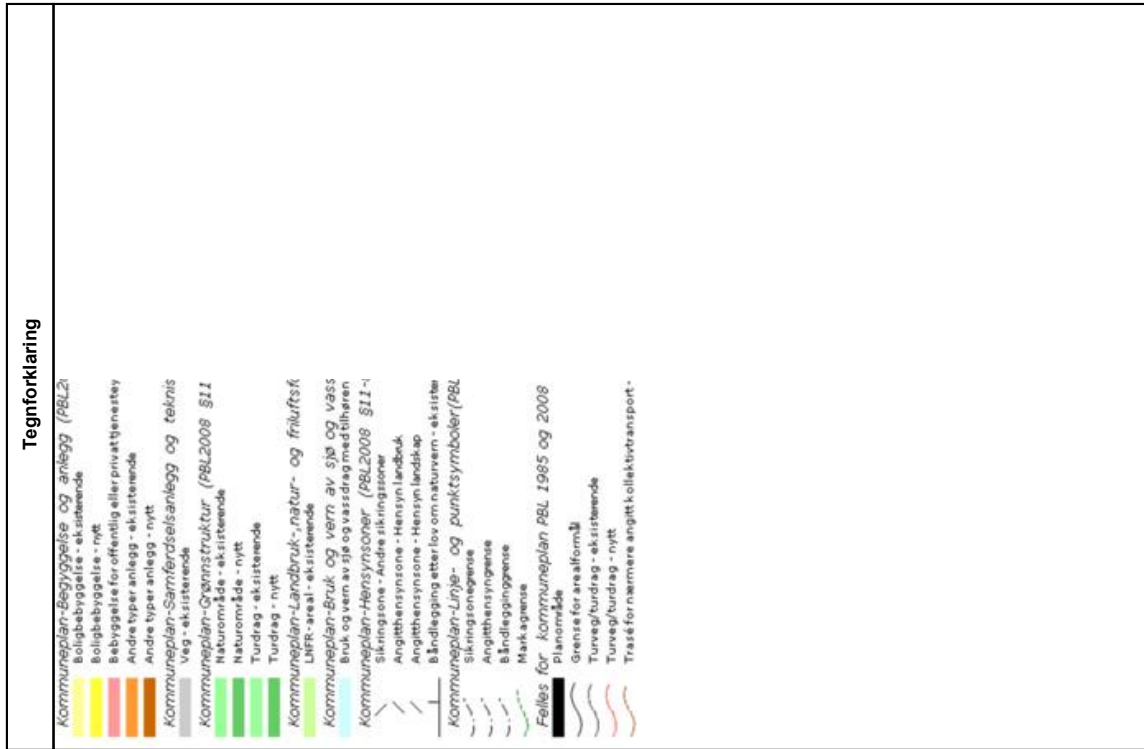
Id	202101 (https://www.areasplaner.no/3201/gf/hukejpn-VeiforBekommunennummer-3201&panelid=ff1fcajpn-202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/250007418655.pdf
Delarealer	<p>Delareal 44 225 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse, Náværende</p> <p>Delareal 165 m²</p> <p>Arealbruk Turdrag, Náværende</p>
Reguleringsplaner	
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.	
Id	1977025 (https://www.areasplaner.no/3201/gf/hukejpn-VeiforBekommunennummer-3201&panelid=ff1fcajpn-1977025)



Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/68326/1977025.pdf
Delarealer	Delareal 44 370 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B2
Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/g7/funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	Delareal 18 m ² Formål Kjørevei









Tegnforklaring

Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/856/0/86

Adresse: Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08/01/2026



Elendom	3201/1/856	Antall datasett	6
Utskriftsdato	08.01.2026		

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

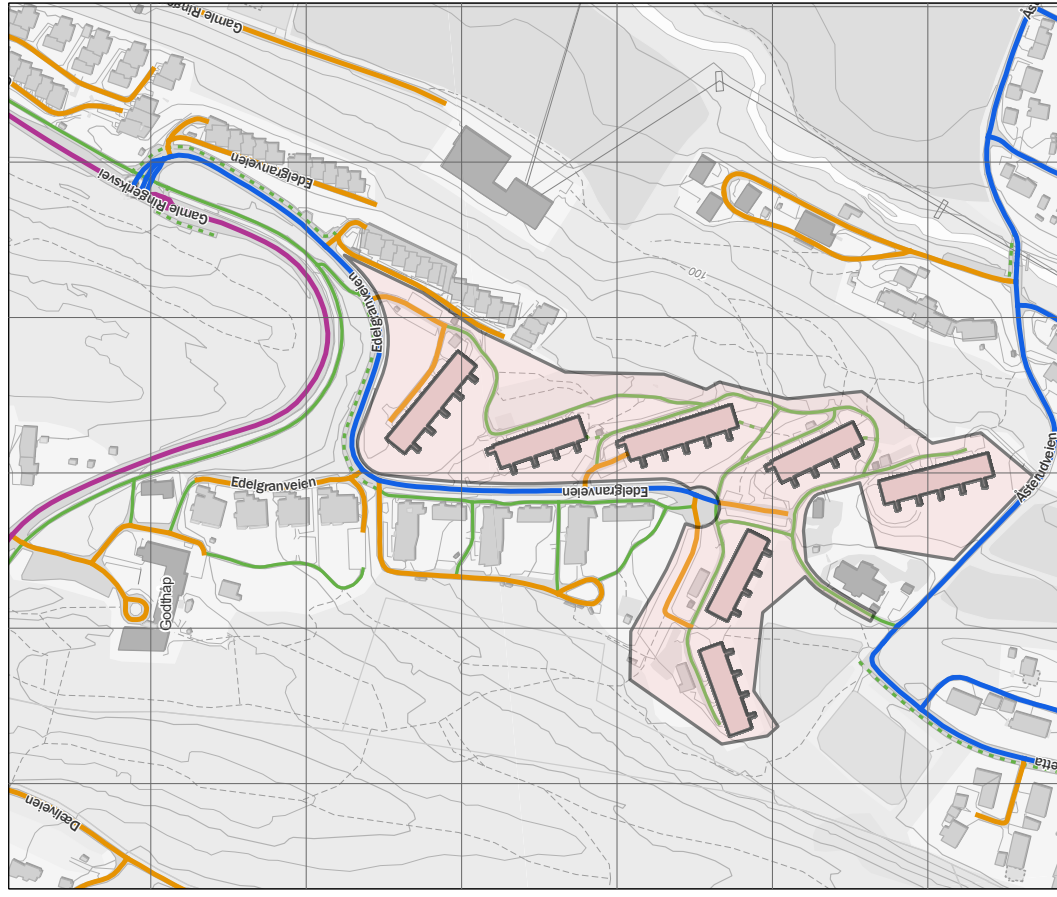
1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokalleier, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Fredete bygninger





Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 08.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM 56-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenumr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	856	Festenumr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Edeigranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

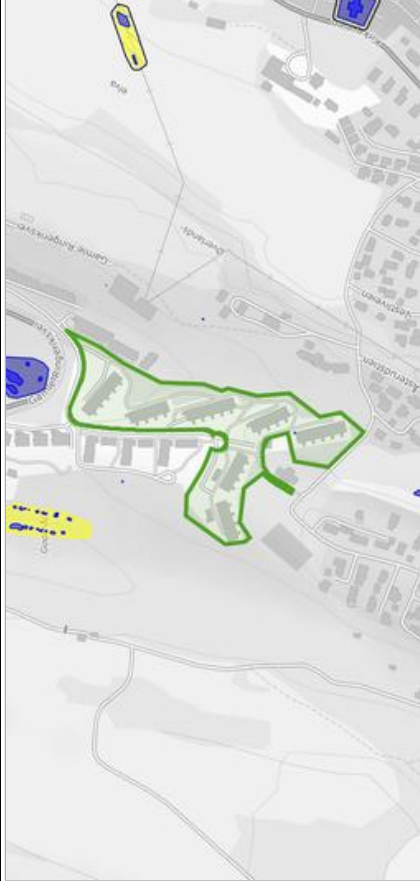
Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Fliksamlikvaren	Versjon	07.01.2026
--------------	-----------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Fliksamlikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer. Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenheng en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus ilisier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(ene)/gravøyster) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være et anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdsstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfretted område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssoner er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til. Informasjonen skal benyttes for å sikre unedvig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssoner), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter Kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynszone d). Byggesaksbehandling skal imidlertid som regel innenfor freda områder behandles av Kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring



Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneid	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haslum	3201	52972-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokaltet/52972)

Lokalteter

Navn	Kommune	Kulturminneid	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haslum	3201	52972-1	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokaltet/52972)

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	856	Festensr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	846 300,13 kr
Renovasjon	1 582 951,20 kr
Vann	719 663,72 kr
Sum	3 148 915,05 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	0 stk	0,00	1/1	0 %	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hente/efrekvens 1	25%	294 stk	5384,19	1/1	0 %	1 582 951,16 kr
				Sum		1 582 951,16 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

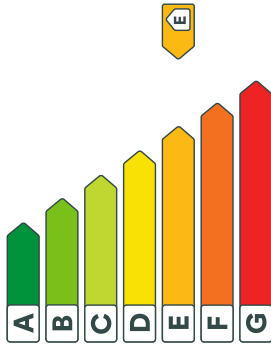
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Energiattest



Adresse Edeigranveien 48, 1356 BEKKESTUA	Merke E
Dato for energimerking 26.03.2026	Merke E
Energiattest-2026-276369	
Bygningstype Boligblokker	
Bygningsnummer 17318314	
Gårdsnummer 1	
Bruksnummer 856	
Seksjonsnummer 132	
Bruksenhetsnummer U0101	



Energiarakteren

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligenes energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energiarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligene. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1986	Bygningstype Løflighet
Bruksareal 121,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Mur/Teigstein
Oppvarming Elektrifisert	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygninges energieffektivitet, der ulike energibærere (stømt, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
230,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
228,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 731 kWh



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	856	Festestr.		Seksjonsnr.	86
Adresse	Edeigranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
9010890014	3705	09.01.2025	Årsavlesning - målt	3705
43127789	2338	09.01.2025	Årsavlesning - målt	2338
9011650014	3162	09.01.2025	Årsavlesning - målt	3162
43107561	1821	09.01.2025	Årsavlesning - målt	1821
44106668	0	13.12.2024	Årsavlesning - målt	
9015760020	0	13.12.2024	Årsavlesning - målt	

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikkanlegg	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 EIENDOMSFORESPØRSLE:

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.



Edelgranveien 48, 1356 BEKKESTUA



Edelgranveien 48, 1356 BEKKESTUA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot oppvarmet rom

Innervegg mot oppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftekassetter 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter utbryter (koblingsur) på motorvarmer slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysetmørket. Eller det kan monteres bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller/ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 stille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduş hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduş eller allerede har spareduş kan du ta tiden på fylling av ei vaskebatter, nye spareduşer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta duş i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende krøner. Dersom varmtvannsbereideren har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.



Detaljer

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gullv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Løkkasjeføll
Nei	Nei
Solceller	
Nei	

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er usyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nedsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energit testen

Spørsmål om energit testen, energimerkeordningen eller gjennomføring av energit effektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektivt energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet tørre når du vasker opp eller skyllet. Bruk kjøler 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 frostenmat i kjøleskapet / kjøler - og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleflåter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetrakter når kaffen er ferdig trakter og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W ilisvarer 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 14: 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 temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 48 1356 BEKKESTUA
 Matrikkel: Gnr 1, bnr 856, snr 132 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
 jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623