NORDVIK

Edelgranveien 50

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Edelgranveien 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
231	Kontaktinfo
234	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
237	Forbrukerinformasjon om budgivning
238	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys gjennomgående 4-r med 2 solrike balkonger -Garasjeplass med lader-To baderom-Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**6 700 000,-**
Omkostninger	**172 030,-**
Totalpris	**6 998 191,-**
Fellesgjeld	**126 161,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 199,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien 50 - Lys og gjennomgående 4-roms med terrasse og balkong på hver sin side, som gir sol fra morgen til kveld. Attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område med nærhet til barnehager, skoler, kollektivtilbud og fine turområder. Det er kort avstand til Bekkestua og Bærumsmarka.

Terrasse og balkong på til sammen 19 kvm med flott utsyn, lite innsyn og gode solforhold
To flislagte baderom, hvorav det ene er nytt i 2025
Kjøkken fra 2019 med oppgraderinger i 2024
Svært romslig hovedsoverom med eget bad
Lys og romslige stue med store vindusflater
Gode parkeringsmuligheter for gjester
Medfølgende garasjeplass med lader
Vinduer og balkongdør fra 2016
Nye dører og lister i 2024
Godt drevet sameie

Tyder


6,02 m
0,92 m
1,97 m
Terrasse
Bod
2,37 m
2,70 m
4,24 m
6,20 m
Soverom
Stue
6,10 m
Skap
1,32 m
1,83 m
2,85 m
Bad
Bad
2,43 m
Entré
1,32 m
5,57 m
Skap
Kjøkken
Soverom
Soverom
4,32 m
1,09 m
Bod
2,71 m
2,08 m
2,08 m
Balkong
1,20 m
1,04 m
5,94 m

























Kjøkkeninnredning fra 2019, oppgradert i 2024 med deler av ny innredning og hvitevarer





Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikro og kjøl/frys er integrert i innredningen

Praktisk og funksjonelt kjøkken med god skapkapasitet og romslige arbeidsflater



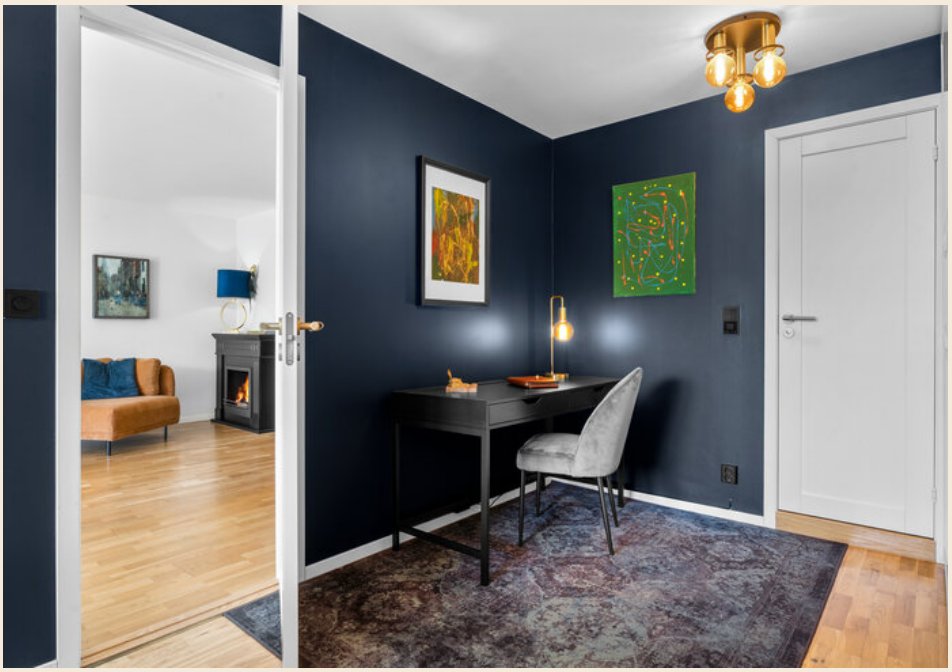
Fra stuen er det naturlig adkomst til leilighetens romslige hovedsoverom





Stor skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter

Romslig soverom med fleksible møbleringsmuligheter og plass til hjemmekontor










Pierre et le loup

Soverom nr. 3 er også av god størrelse





Soverom nr. 3









Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner og er et godt drevet sameie





Det er gode parkeringsmuligheter for gjester

Barnevennlig område med tilgang til felles lekeplass



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
13-0141/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 146 i Bærum kommune

Selger
Charles Albin-Amiot

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
126 161,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 826 161,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 998 191,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 011 191,- (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
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. To baderom, entré, stue, kjøkken, tre soverom og to utvendige boder.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 19 kvm. Balkong med adkomst fra kjøkken, ca. 7 kvm. Terrasse med adkomst fra stue, ca. 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjelleren og bod i 2. etasje.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Gjennomgående 4-roms i 2. etasje med terrasse og balkong. Leiligheten inneholder 2 baderom, entrè, stue, kjøkken, tre soverom og to utvendige boder.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 229 i felles parkeringskjeller i nabobygg. Parkeringsplassen er utstyrt med elbil lader. Det medfølger en bod i kjelleren på 3 kvm og to boder i 2. etasje på til sammen 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkkeninnredning:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet er pusset opp i 2024 med noe ny innredning og hvitevarer. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, glassplate på vegg over deler av benkeskap oh laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Baderom 1:
Badet ble oppgradert i 2025 i forbindelse med en

forsikringssak. Det er opplyst av eier om nye fliser på gulv og vegger, ny membran på gulv og i dusjsonen, samt nytt inventar og sanitærinstallasjoner. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Baderom 2:
Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2012. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Overflater på innvendige gulv:
- Innvendige gulv i kjøkken er belagt med laminat.
- Innvendige gulv på alle soverommene, entrè og stue er belagt med parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe i et soverom med profilerte fronter.
- Skyvedørsgarderobe i et soverom med speilfronter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad 2.

Ventilasjon:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken.
- Mekanisk avtrekk med ventil i et bad og kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er fremvist samsvarserklæring fra Smart Elektro AS datert 22.03.2024, arbeidene gjelder:
- Fastpris oppsussing av leilighet.
- Stikk og dimmere.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 04.04.2013. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Balkong og terrasse:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 7 kvm. Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.
- Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 kvm. Fliser på dekke og rekkverk utført i betong blomsterkasse Rekkverkshøyden er målt til 60 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Etasjeskiller: Skjevheter flere steder.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
- Overflater på innvendige gulv: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
- Våtromsgulv baderom 1: Det er funnet bom under enkelte fliser.
- Ventilasjon bad 1: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Baderom 2:
Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2012. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det er ikke montert sluk, som er et krav i våtrom. Rommet er i utgangspunktet byggesøkt som WC. Det er krav til sluk i våtrom som er fornyet etter TEK 10. Røropplegg i forbinelse med dusj er lagt opp i etterkant. Rommet er allikevel betegnet som et bad da det er i bruk og fremstår som dette. Det er gitt tilstandsgrad TG3 på bakgrunn av vesentlige avvik fra gjeldende krav. Det må påregnes tiltak for å utbedre forholdet.Kostnadsestimat er basert på etablere sluk i rommet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er regnet ut ifra erfaringstall og regningsbasert arbeid, estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger parkering i garasje med el lader i nabobygg.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
- Pusset opp bad.

2024:
- Overflatebehandlet vegger og himling.
- Montert elektrisk markise.
- Pusset opp kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Gjennom sameiet forsikringsselskap og Hosle vvs as.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Gjennom sameiet forsikringsselskap.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom sameiet forsikringsselskap.

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: Smart elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lader var installert ved kjøp av leiligheten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjon, utført Gjennom sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flater, malermester buer og bytting av lister, karmer, dører.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstmann.

Bygningssakkyndig
Kristian Haraldseth v/ Taksering Norge

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.
- Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikro medfølger handelen.

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vinskap, vaskemaskin og tørketrommel .
- Vegghengt TV.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie. Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig odkjenning 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.

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.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at han har et årlig strømforbruk på 10 431 kWh.

Strømforbruket 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 6 199,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i felles arealer, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond og TV/bredbånd.

Vedlikeholdsfond månedlig: 564,-
Fellesutgifter: 5 635,-

Fellesutgiftene økte med 5% fra 1 april 2026

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

- Forbruk av lading av elbil.
- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 632 593,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 530 371,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av TV/bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Åsterud Boligsameie, orgnr. 971258993

Om sameiet
Betong og fasadearbeider:
Styret har kartlagt utvendig vedlikeholdsbehov. Kartleggingen har avdekket betongskader, herunder skader der armeringen er berørt. Disse tiltakende vurderes som prioritet for å forhindre videre forringelse og økte kostnader. Det er gjennomført befaringer med entreprenør, og styret avventer endelig tilbud og mer presis kostnadsoverslag. Styret har foreslått å benytte inntil 3 mill fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider knyttet til betong og fasade i 2026/2027.

Styrets arbeid:
- Fortsatt kartlegging av betong og fasadeprosjektet.
- Inngått en ny og forbedret avtale med Telenor.
- Mottatt og revidert vedlikeholdsplan fra Selvaag Prosjekt.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 126 161,-pr. 28.05.2026

Sameiet har to lån hos Svenska handelsbanken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987215243
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%
Restsaldo 23 057 763,-
Innfrielsesdato: 01.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Lånenr.: 83987222142
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo 11 340 981,-
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 er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 48 065,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Av årsresultatet på kr. 5 002 043 er kr. 1 121 550 brukt til betale ordinære avdrag på sameiets lån. Boligselskapets budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hundeeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse. 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.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858454-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Øverland/Bekkestua, med umiddelbar nærhet til Bærumsmarka og flotte turmuligheter året rundt. Her har du enkel tilgang til populære utfartssteder som Dælivann, Sæteren Gård og Kolsåstoppen, samt milevis med tur- og skiløyper.

Nærområdet byr på et bredt aktivitetstilbud med blant annet svømmehall, treningssentre, fotballbaner, tennisbaner, ridesentre og golfbaner. Det er også kort vei til badeplasser på Fornebu, Kalvøya og Kadettangen.

Bekkestua sentrum ligger like i nærheten og tilbyr et godt utvalg av butikker, restauranter, caféer, servicetilbud og kollektivtransport. Området har et hyggelig småbypreg og svært gode forbindelser med buss, T-bane og trikk til Oslo og resten av Bærum.

Det er kort vei til flere barnehager og skoler, inkludert Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.09.1981.

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

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

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

offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Delarealer: 165 m
Arealbruk: Turdrag, Nåværende
Delareal: 44 225 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

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:

3201/1/856/146:
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

28.05.2026 - Dokumentnr: 586960 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.04.1981 - Dokumentnr: 7688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 146
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/26175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:856 Snr:146

01.01.2024 - Dokumentnr: 40023 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:856 Snr:146

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner.
- Sameiet består av adressene Edelgranveien, blokk1, blokk 2, blokk 3, blokk 4, blokk 5, blokk 6 og blokk7.
- Vaktmester og renholdstjenester leveres av ABVK.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 196,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 134 096,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Edelgranveien 50

Nabolaget Åsterud - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.)	20 min	
477 elever, 21 klasser	1.7 km	
Hosle skole (1-7 kl.)	6 min	
454 elever, 20 klasser	2.7 km	
Oslo International School (1-1...	6 min	
420 elever, 27 klasser	2.9 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.)	8 min	
591 elever, 42 klasser	3.6 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	9 min	
218 elever, 14 klasser	3.7 km	
Oslo International School	6 min	
90 elever	2.9 km	
Nadderud videregående skole	7 min	
460 elever	3.5 km	

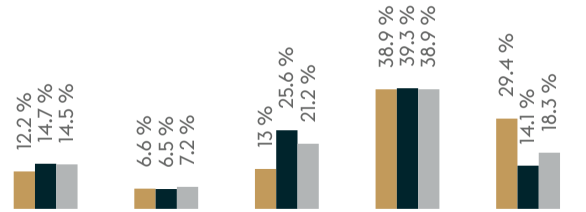
Offentlig transport

Åsterud	7 min	
Linje 150, 150E	0.6 km	
Haslum	19 min	
Linje 1, 2, 3, 5	1.7 km	
Blommenholm stasjon	11 min	
Linje L1	5.4 km	
Oslo S	25 min	
Totalt 24 ulike linjer	15.5 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

Barnehager

Åsterud barnehage avd. Åsterud...	3 min	
43 barn	0.2 km	
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5...	11 min	
84 barn	1 km	
Øverland barnehage (1-5 år)	13 min	
50 barn	1.1 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg -...	13 min
Haslum skole	20 min
GYM Bekkestua	7 min
SATS Bekkestua	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EDELGRANVEIEN 50 , 1356 BEKKESTUA

Gnr: 1 Bnr: 856 Seksjon: 146
3203 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	23/04/2026
Utskriftsdato:	02/06/2026
Oppdragsnummer:	99362
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med terrasse og balkong.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 229 i felles parkeringskjeller i nabobygg. Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

-Pusset opp bad.

2024

– Overflatebehandlet vegger og himling.
– Montert elektrisk markise.
– Pusset opp kjøkken.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad 1 / 2. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad 2 / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 – 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Charles Albin-Amiot
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Charles Albin-Amiot , Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Bærum Gnr: 1 Bnr: 856 Seksjon: 146
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	44.4 daa
Hjemmelshaver:	Charles Jean Joel Albin-Amiot
Adresse:	Edelgranveien 50 , 1356 BEKKESTUA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt pr. epost.		
Ambita infoland	23/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	99	3	0	19
Sum bolig:	99	6	0	19
Sum BRA:	105			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue, Kjøkken, Tre soverom, To utvendige boder		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater og trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016
Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og et soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i soverom og 14 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 7 m². Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 12 m². Fliser på dekke og rekkverk utført i betong blomsterkasse Rekkverkshøyden er målt til 60 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Det er funnet bom under enkelte fliser mot blomsterkasse. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad 2. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken. Mekanisk avtrekk med ventil i et bad og kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekk er undersøkt og funnet tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Glassplate på vegg over deler av benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet er pusset opp i 2024 med noe ny innredning og hvitevarer.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv i kjøkken og et soverom er belagt med laminat.
Innvendige gulv i to soverom belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv i entré og stue er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe i et soverom med profilerte fronter.
Skyvedørsgarderobe i et soverom med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1981, Deler av anlegget er oppgradert i 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Smart Elektro AS datert 22.03.2024, arbeidene gjelder:
- Fastpris oppsussing av leilighet.
- Stikk og dimmere.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 04.04.2013. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble oppgradert i 2024 i forbindelse med en forsikringssak. Det er opplyst av eier om nye fliser på gulv og vegger, ny membran på gulv og i dusjsonen samt nytt inventar og sanitærinstallasjoner.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning.
I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater og spilevegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Rommet har ikke egen avtrekksventil. Det er montert friskluftventil i vegg til bad 2 som har avtrekksventil

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill via inspeksjonsluke i badet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Bad 2, 2. etasje

Helhetsvurdering – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere tilstandsrapport pusset opp i 2012. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det er ikke montert sluk, som er et krav i våtrom. Rommet er i utgangspunktet byggesøkt som WC. Det er krav til sluk i våtrom som er fornyet etter TEK 10. Røropplegg i forbinelse med dusj er lagt opp i etterkant. Rommet er allikevel betegnet som et bad da det er i bruk og fremstår som dette.
Det er gitt tilstandsgrad TG3 på bakgrunn av vesentlige avvik fra gjeldende krav. Det må påregnes tiltak for å utbedre forholdet.Kostnadsestimat er basert på etablere sluk i rommet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er regnet ut ifra erfaringstall og regningsbasert arbeid, estimatet kan avvike fra et reelt fastpristilbud fra entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-300 000,-

Hulltaking – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble utført fuktmåling via inspeksjonsluke i bad 1 mot dusj i bad 2. hull i badets tilstøtende vegg fra ? Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Charles Jean Joel Albin-amiot	9578-5998-4-829183	2026-06-01 16:09:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Charles Albin-Amiot

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86446181
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom sameiet forsikringsselskap og Hosle vvs as

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom sameiet forsikringsselskap

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom sameiet forsikringsselskap

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lader var installert ved kjøp av leiligheten

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjon, utført Gjennom sameiet

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flater, malermester buer og bytting av lister, karmer, dører.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Charles Jean Joel Albin-amiot	**2026-06-01**

Identifikasjon

Charles Jean Joel Albin-amiot

Signicat

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



Adresse	
Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305616**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17318373**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **856**
Seksjonsnummer **146**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,55 kWh/m²	**16 123 kWh**



Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0141/26 . Vår ref.: 5223-1-146 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsterud Boligsameie
Organisasjonsnr:	971258993
Seksjonseier:	Albin-Amiot, Charles Jean Joel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	146
Adresse:	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	146
Gnr.	1
Bnr.	856

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2858454-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer 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.
Styregodkjennelse: 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 matrikkelnummer. Husordensreglene: Alle nye seksjonseiere må skriftlig bekrefte at har lest og forstått vedtekter og husordensregler. Årsmøtet 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 fellesdører. 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:	**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.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 199,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond månedlig	564,00	
Fellesutgifter	5 635,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 259,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 595,-
Annen formue:	48 065,-
Gjeld:	128 423,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987215243
Restsaldo:	84 567,16
Kapitalkostnader:	748,34
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222142
Restsaldo:	41 594,43
Kapitalkostnader:	290,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 161,59,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld 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 betjene 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.

Enkelte 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 pr 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.

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

Annen 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 fremgår 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Hojem, e-post: asterud@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 få oppgitt 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:
Styret/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 eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@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

Eierskiftetjenester 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
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern 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:	
Mortifikasjon (i 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

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

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

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

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

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

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

- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
  Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.

- Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.

- **Ved inn- og utflytting** - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
- Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres

PARKERING – KJØRING

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

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

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

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

ENDRING AV REGLENE

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

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 23. mars 2026 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatter tidligere vedtekter).

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tett nedløp fra veranda kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake,

kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må

overstige 6 måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging.

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

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

Tegninger for endringer på fellesarealer må godkjennes av styret.

Endring av fasade – vegg, vinduer og dører, annet enn boder vil ikke bli godkjent uten at dette er en del av et større endringsprosjekt i sameiet.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
23. mars 2026 kl. 18:00, Åsterudstuene.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 kl 17.30

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til flaggheiser
8. Forslag til vedtektsendringer (fra styret)
9. Forslag til endringer i husordensreglene (fra styret)
10. Fullmakt til bruk av vedlikeholdsfond – betong- og fasadearbeider 2026/2027 (fra styret)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Havro Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt i hht lov og vedtekter. Saksliste for møtet fremgår av side 2 i innkallingen. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Møtet erklæres 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. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2025/2026 foreslås satt til kr 640 000. Av dette beløpet er allerede kr 287 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 353 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr 640 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til flaggheiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2025/2026, Trond Johansen, foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Honorar til flaggheiser for perioden 2025/2026 settes til kr 15 000

Sak 8

Forslag til vedtektsendringer (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har foretatt en gjennomgang av borettslagets vedtekter og foreslår enkelte oppdateringer og presiseringer. Formålet er blant annet å gjøre vedtektene tydeligere, mer oppdaterte og bedre tilpasset dagens praksis.

De konkrete endringsforslagene fremgår av vedlagt dokument, hvor foreslåtte endringer er markert. Dokumentet viser hva som foreslås fjernet, hva som foreslås lagt til, og i noen tilfeller korte begrunnelser for endringene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene i sameiets vedtekter i tråd med vedlagt dokument.

Vedlegg

2. Forslag til endringer i VEDTEKTER for ÅSTERUD BOLIGSAMEIE 11.03.2026.pdf

Sak 9

Forslag til endringer i husordensreglene (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har foretatt en gjennomgang av sameiets husordensregler og foreslår enkelte oppdateringer og presiseringer. Formålet er å gjøre reglene tydeligere og bedre tilpasset gjeldende regelverk og praksis i sameiet.

Endringene omfatter blant annet presiseringer av regler om støy og støyende arbeid, fjerning av bestemmelse om gebyr som sameiet ikke har hjemmel til å håndheve, samt forslag om et nytt punkt om mating av fugler.

De konkrete endringsforslagene fremgår av vedlagt dokument, hvor foreslåtte endringer er markert og enkelte av dem kort begrunnet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte endringene i sameiets husordensregler slik de fremgår av vedlagt dokument.

Vedlegg

3. Forslag til endringer i HUSORDENSREGLER for Åsterud Boligsameie 11.03.2026.pdf

---

Sak 10

Fullmakt til bruk av vedlikeholdsfond – betong- og fasadearbeider 2026/2027 (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til tidligere informasjon publisert på Vibbo om kartlegging av utvendig vedlikeholdsbehov.

Kartleggingen har avdekket betongskader, herunder skader der armering er berørt. Disse tiltakene vurderes som prioriterte for å hindre videre forringelse og økte kostnader. Det er gjennomført befaringer med entreprenører, og styret avventer endelige tilbud og mer presise kostnadsoverslag.

Styret foreslår at årsmøtet gir fullmakt til å benytte inntil kr 3 000 000 fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av de mest presserende større vedlikeholdsarbeidene knyttet til betong og fasade i perioden 2026/2027.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å benytte inntil kr 3 000 000 fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider knyttet til betong og fasade i 2026/2027

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Hojem

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

- Jens Ivar Dagestad
- Manish Kakar
- Trond Johansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Foss
- Katarzyna Piotrowska
- Knut Kristiansen

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

- Ingen Kandidat 1
- Ingen Kandidat 2

Vedlegg

1. Innstilling styreleder.pdf
2. Åsterud Boligsameie avtale styreleder.pdf

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

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

Valgkomitéen

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

Forretningsfører og revisjon

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

Vaktmester- og renholdstjenester leveres av ABVK.

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 20. mars i 2025.

Møtevirksomhet og arbeidsform

Møter:

I styreperioden etter ordinært årsmøte 20. mars 2025 har det vært avholdt 9 ordinære styremøter, hvorav 2 digitale og 7 fysiske møter. I tillegg har styreleder og enkelte av styremedlemmene deltatt på ett digital budsjettmøte og ett digital regnskapsmøte sammen med rådgiver i Obos, i forkant av behandlingen av budsjett og regnskap i ordinære styremøter.

I etterkant av styremøtet i januar hadde vi en hyggelig styremiddag på Mo's Ember grill og vinhus på Bekkestua, hvor alle de faste styremedlemmene og valgkomitéen deltok.

I tillegg til de ordinære styremøtene har det i perioden vært avholdt enkelte arbeidsmøter hvor flere av styrets medlemmer har deltatt, samt møter og befaringer sammen med leverandører og avtalepartnere i forbindelse med løpende prosjekter og vedlikeholdsoppgaver. Dette har bidratt til bedre oppfølging av konkrete tiltak og tilrettelegging for styrets beslutningsprosesser.

Arbeidsform:

Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har

i så fall blitt forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver knyttet til drift (f eks dugnad, naboklager, forsikringssaker etc) har i første instans vært fulgt opp av styremedlemmene fra den enkelte blokken. I tillegg har også ansvarsområder/prosjekter på tvers av blokkene vært fordelt på enkelte av styres medlemmer.

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

Kort oppsummering av saker styret har arbeidet med i perioden 2025/2026

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

• Oppfølging av avtalene med ABVK om vaktmester- og renholdstjenester. Styret er godt fornøyd med tjenestene og samarbeidet med vaktmester.
• Betongarbeider – styret avslo tilbud på større prosjekt for betongrehabilitering, da omfang og pris lå vesentlig over opprinnelig plan og årsmøtevedtaket på kr 2,9 mill.
• Betongarbeider – fortsatt kartlegging av eksisterende betongskader for å kunne innhente tilbud på nødvendige utbedringer og planlegge prioriterte vedlikeholdstiltak de kommende årene.
• Inngått ny og forbedret kollektiv avtale med Telenor om TV/bredbånd.
• Fulgt opp og sagt opp eksisterende avtale om elbilinfrastruktur med Aneo Mobility, samt inngått ny avtale med Current. Ny avtale med Bravida på elbilladere med 7000,- besparelse for seksjonseier er gjennomført.
• Innhentet tilbud på bygningsforsikring som et alternativ til å fortsette med Protector. Endelig beslutning i saken er ikke fattet p.t.
• Mottatt oppdatert og revidert vedlikeholdsplan fra Selvaag Prosjekt (nå Favn), med innspill og endringer etter styrets initiativ.
• Gjennomført dugnader i alle blokkene.
• Fulgt opp løpende reparasjoner av garasjeporter og elbilladere.
• Åsterudstuene – oppfølging av drift og utleie, godkjent tilbud på nye branndetektorer samt opparbeidet og reasfaltert inngangsparti.
• Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg.
• Påminnet seksjonseiere og beboere om eget vedlikeholdsansvar via nyheter på Vibbo, med særlig fokus på staking og rengjøring av nedløpsrør for å forebygge skader og ulemper.
• Gjennomført første hele regnskapsår med forbruksbasert fakturering av vann- og avløpsavgift, og mottatt første komplette års erfaringsgrunnlag fra samtlige vannmålere.
• Oppfølging av tiltak knyttet til HMS og brannsikkerhet.
• Økonomistyring og utarbeidelse av budsjett for 2026.
• Forberedelser til ordinært årsmøte 2026, herunder behandling av årsrapport, regnskap og innkomne forslag.
• Løpende oppfølging av sameiets avtalepartnere og leverandører.
• Behandlet og fulgt opp drifts- og forsikringssaker i sameiet.
• Besvart henvendelser fra eiere og beboere via Vibbo, e-post og telefon.
• Behandlet naboklager og øvrige misligholdssaker, inkludert oppfølging av seksjonseiere og beboere som ikke har overholdt husordensregler og vedtekter.

Økonomi – resultat og avdrag på lån

Av årsresultatet på kr 5 002 043 er kr 1 121 550 brukt til å betale ordinære avdrag på sameiets lån, se note 17 til regnskapet.

Vedlikeholdsfond

Av inntektene på kr 20 010 312, ble kr 1 786 980 krevd inn til sameiets vedlikeholdsfond, se note 15 til regnskapet.

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 010 312	20 030 270	20 003 000	20 756 000
Andre inntekter	3	29 025	486 539	350 000	22 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 039 337**	**20 516 809**	**20 353 000**	**20 778 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-107 503	-235 327	-122 000	-91 000
Styrehonorar	5	-635 250	-681 000	-560 000	-640 000
Avskrivninger	13	-69 872	-17 468	0	0
Revisjonshonorar	6	-31 211	-26 460	-33 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-320 165	-312 848	-329 000	-344 000
Konsulenthonorar		-393 145	-556 461	-220 000	-220 000
Drift og vedlikehold	7	-1 550 296	-2 524 018	-3 150 000	-4 500 000
Forsikringer		-1 117 003	-1 016 718	-1 195 000	-1 338 000
Kommunale avgifter	8	-4 107 445	-3 203 366	-4 565 000	-4 200 000
Energi/fyring	9	-954 756	-908 710	-1 100 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 493 520	-1 526 195	-1 600 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 256 895	-2 111 275	-2 093 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 037 060**	**-13 119 847**	**-14 967 000**	**-16 325 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 002 277**	**7 396 962**	**5 386 000**	**4 453 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	343 257	125 636	5 000	85 000
Finanskostnader	12	-2 343 491	-2 465 632	-2 493 000	-2 206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 000 234**	**-2 339 996**	**-2 488 000**	**-2 121 000**
ÅRSRESULTAT		**5 002 043**	**5 056 966**	**2 898 000**	**2 332 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		5 002 043	5 056 966		

Document ID 09222115557572134495 Signed JHB, TJ, MK, EB, AH, ØL, GEH

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	593 910	663 782
SUM ANLEGGSMIDLER		**593 910**	**663 782**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 500	139 462
Forskuddsbetalte kostnader		513 189	1 247 128
Andre kortsiktige fordringer	14	4 813	10 732
Driftskonto OBOS-banken		2 538 529	2 622 353
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 587	17 732
Sparekonto OBOS-banken		11 334 266	4 980 301
SUM OMLØPSMIDLER		**14 531 885**	**9 017 708**
SUM EIENDELER		**15 125 795**	**9 681 490**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-22 096 113	-27 098 156
SUM EGENKAPITAL		**-22 096 113**	**-27 098 156**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 015 404	36 136 954
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 015 404**	**36 136 954**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		349 868	298 559
Leverandørgjeld		1 640 938	110 293
Skyldige offentlige avgifter	17	28 339	24 673
Påløpte renter		185 870	206 604
Annen kortsiktig gjeld	18	1 490	2 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 206 504**	**642 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 125 795**	**9 681 490**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2026

Document ID 09222115557572134495 Signed JHB, TJ, MK, EB, AH, ØL, GEH

Styret i Åsterud Boligsameie

Jardar Havro Bakke	Trond Johansen	Manish Kakar
Eiliv Børresen	Aleksander Holst	Øistein Lindmark
Greta Eie Hovda		

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Opprydning felleskostnader tidligere år	-10 732
Fellesutgifter	18 234 064
Vedlikeholdsfond månedlig	1 786 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 010 312**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	8 625
Utleie	20 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 025**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 263
Påløpte feriepenger	-1 455
Arbeidsgiveravgift	-91 786
SUM PERSONALKOSTNADER	**-107 503**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-635 250
SUM STYREHONORAR	**-635 250**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 600

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-31 211
SUM REVISJONSHONORAR	**-31 211**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-240 124
Drift/vedlikehold VVS	-78 123
Drift/vedlikehold elektro	-157 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 249
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-71 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 025
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 751
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-498 208
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 803
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-16 455
Reparasjon og vedlikehold annet	-20 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 550 296**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 524 494
Renovasjonsgebyr	-1 582 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 107 445**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-885 344
Andre fyringskostnader	-69 413
SUM ENERGI / FYRING	**-954 756**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-67 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 284
Håndverktøy	-31 587
Diverse utstyr	-1 651
Annet driftsmateriale	-100 934
Lyspærer og sikringer	-13 783
Vaktmestertjenester	-1 323 513
Renhold ved firmaer	-418 651
Snørydding	-88 313

Document ID 09222115557572134495 Signed JHB, TJ, MK, EB, AH, ØL, GEH

Andre driftskostnader	-125 141
Trykksaker	-82
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 714
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 600
Andre kontorkostnader	-7 381
Telefon, annet	-14 797
Porto	-850
Drivstoff	-11 953
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-7 204
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-8 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 256 895**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 705
Renter av sparekonto i OBOS-banken	326 039
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 437
Andre renteinntekter	4 076
SUM FINANSINNTEKTER	**343 257**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-762 436
Pantegjeldsrenter	-1 581 055
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 343 491**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2024	681 250	
Avskrevet tidligere år	-17 468	
Avskrevet i år	-69 872	
		593 910
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**593 910**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-69 872**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 813
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 813**

NOTE 15

Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht årsmøtevedtak.

2023 Vedlikeholdsfond:	1 655 481
2024 Vedlikeholdsfond:	1 807 954
2025 Vedlikeholdsfond:	1 786 980
Sum innkrevd til vedlikeholdsfond	5 250 415

Document ID 09222115557572134495 Signed JHB, TJ, MK, EB, AH, ØL, GEH

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

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-26 486 000	
Nedbetalt tidligere	2 023 505	
Nedbetalt i år	908 226	
		-23 554 269
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	325 541	
Nedbetalt i år	213 324	
		-11 461 135
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-35 015 404**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 587
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 752
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 339**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 455
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 490**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6YWO1-2OBEI-KO8TQ-1UQMV-A5JB5-Z5KD1

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-22 21:02:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6YWO1-2OBEI-KO8TQ-1UQMV-A5JB5-Z5KD1

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL
Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.
Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.~~Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.~~ Foreslått strøket
De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§4 VEDLIKEHOLD
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers
vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.
Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.
Tett nedløp fra veranda kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake, kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.Trodde dette ble gjort i egen faktura
Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE
Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.
Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet.
Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

§7 STYRET
Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer.
Valgkomiteen bør tilstrebe å finne styremedlemmer som kan forvalte sameiets behov på best mulig måte, basert på det ansvar og de oppgaver, styret har som helhet. Kriteriet må være å sørge for en sammensetning, basert på kvalifikasjoner og kompetanse.
I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun styreleder (og ikke representanten) stemme for blokken styreleder bor i.
Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Sameiet er åpen for at ekstern styreleder kan engasjeres, dersom valgkomiteen mener det er mer hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.
Forslag til ny tekst som siste avsnitt i §7: I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte, eller gjennom forretningsførers digitale tjeneste.

§ 10 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning
eller vedlikehold,
omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiskansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

§ 13 OM ÅRSMØTET
I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.
Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er

åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører.
Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sidem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.
Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. ~~Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.~~Foreslått strøket fordi det ikke praktiseres slik i dag og heller ikke bør gjøre det. Styret bør sikre enhetlige godkjennelser av slike prosjekter
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, mågodkjennes 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.
Forslag til ny tekst: Tegninger for endringer på fellesarealer må godkjennes av styret
Forslag til ny tekst: Endring av fasade – vegg vinduer og dører, annet enn boder vil ikke bli godkjent uten at dette er en del av et større endringsprosjekt i sameiet.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL
En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.
Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner.

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.
Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.
Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år
Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.
Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler sombindende for seg ved skriftlig erklæring

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.
Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsve

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie
Felles glede, hensyn og respekt for andre
Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 25 april 2022
"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.
• Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.
• Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
• Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten.
• Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
• Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

BRUK AV BOLIGEN
• Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. ~~For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.~~Foreslått strøket da vi ikke kan pålegge seksjonseiere slik adferd
• ~~Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.~~Ny tekst: Bruk av musikkanlegg og støy generelt må ikke skje i tidsrommet mellom kl. 23.00 – 07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Støyende arbeider som som hamring, banking, boring og liknende, er ikke tillatt er kl 19 på hverdager.
• Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
• Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
• Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
• Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
• Forslag til nytt punkt: Det er ikke tillatt å mate fugler fra eller på balkong, terrasse eller andre fellesarealer i sameiet.
• 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, Forslag: ~~med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr~~. Sameiet har ikke myndighet til å gi 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~~
Forslag ny tekst: Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg og til enhver tid sikres. Avfall som må ligge over 1 dag må avklares med blokkrepresentant om plassering..

PARKERING – KJØRING
• Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
• Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.
• Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.• Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.
Nytt punkt under PARKERING: Bilparkering i garasje skal benyttes slik at det vises hensyn til naboer ved siden av. Parkering skal være innefor avmerket området for egen parkering. Vi oppfordrer naboer til å finne gode løsninger som gjør det enkelt for alle parter.

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.~~
Forslag: Hundeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse
• Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene.
• ~~For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.~~ Foreslått slettet, er allerede dekket godt nok

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

Innstilling – valg av styreleder Åsterud Sameie Mars 2026

Valgkomiteen har hatt flere møter i komiteen . Når det gjelder Styreleder så har Jardar Bakke varslet at han ikke tar gjenvalg av familiære grunner.
Valgkomiteen har derfor sjekket markedet for eksterne styreledere og intervjuet to kandidater. Valgkomiteen har invitert nestleder i styret , Trond Johansen til disse møtene som observatør.
Det har i tillegg vært kontakt med forretningsfører og eksterne blandt annet for referanser.
Komiteen har etablert oversikt over medlemmer på valg og noterer i den forbindelse at flere av medlemmer på valg har allerede fratrådt eller stiller ikke til gjenvalg og/eller er det styremedlemmer/varamedlemmer som trekker seg i den valgte perioden på 2 år .
Blokk 5 har ikke stilt forslag til blokkrepresentant og oppgavene her må derfor organiseres i samråd med styret. Årsmøtet har forøvrig godkjent at man ikke behøver å har blokkrepresentanter for hver blokk.
Tilbakemelding fra blokkmøter avventes og sammenstilles av Valgkomiteen og sendes Forretningsfører i god tid før Årsmøte i Sameiet.

Når det gjelder styreleder så foreslår valgkomiteen at årsmøtet godkjenner Tor Hojem som ny styreleder.
Hojem har jobbet med styreledelse og eiendomsforvaltning siden 2006. Han har 25 års erfaring med bygg og anlegg og har solid byggteknisk kompetanse som kommer til nytte ved planlegging og gjennomføring av vedlikehold.
Hojem samarbeider med boligforvaltere som Obos og OBF.
Han er vel kjent med Bank og finans og samarbeider med flere låneinstitusjoner med opptak og refinansiering av lån.
Hojem jobber med forsikring og gjennomfører regelmessige pris og kostnads vurderinger av premier og forsikringstilbud.

Det er altså Tor Hojem (fysisk person iht Eierseksjonslovens § 55) som innstilles som kandidat og som det skal stemmes over på Årsmøtet.
Styreleders ansvar er gitt i vedtektenes §8 STYRETS KOMPETANSE. Vedtektene er regulert ivedtektene §7 STYRET som er angitt i separat dokument.

Han sitter idag som styreleder i flere borettslag og sameier i Oslo, og har erfaring med styrearbeidi både store, mellomstore og små boligselskaper.

Tilbudet for styreleder er kr 25.000 pr mnd (fast pris) pluss kr 25.000 pr år for kontor lokale , utstyr, internett, porto, mobiltelefon og transport fra Oslo til Bærum .
Tilbud og foreslått avtale vedlegges .

Avtale mellom (utkast)

Åsterud Boligsameie (ÅB)

Og Tor Hojem (TH)

Det vises til valg på årsmøte (dato) hvor Tor Hojem ble valgt som styreleder for ÅB. Videre vises det til tilbud datert 13.02.26.

Avtalens formål
Det er tilbudet som ligger til grunn for denne avtalen. Det er laget et vedlegg som skal gi veiledning til avtalepunktene. (Se vedlegget)

Eiendommen omfatter i alt 294 enheter. TH har påtatt seg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av 6-8 årlige styremøter
3. Fordele oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler 8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør 9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar
Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 25 000.- pr. mnd. Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte. Jeg stiller til valg for periode på to år.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 550.- pr. time. (eks. mva.) Punkt 14 faktureres med kr 25 000.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS.

Dato:
Signatur:

Vedlegg:

Punktene under følger samme nummerering som «Beskrivelse av oppdraget»

1. Styreansvar er regulert av lov om eierseksjoner. Oppsigelse av avtalen er regulert av loven. Det er årsmøte som velger styreleder. Årsmøte kan vedta mistillit med alminnelig flertall.

2. Ledelse 6-8 styremøter.

3. Fordeling av oppgaver internt i styret skjer ved at styret gjennomgår en organisasjonsmatrise fremlagt av styrets leder med påfølgende styrevedtak som fastsetter oppgavefordelingen.

4. Kontakt styrets medlemmer.

5. Ledelse av årsmøte.

6. Svare på henvendelser fra selger/megler/ mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter.

7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler. TH bidrar til at innkjøp skjer i henhold til lov og forskrift. Godkjenning av faktura krever attestering av et styremedlem før styrets leder kan godkjenne utbetaling.

8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør

9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører

10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører

11. Arkiv for styrets dokumenter. OBOS «styrerommet» har egen modul for lagring av styrets dokumenter.

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand. Forutsetter vedtak på styremøte som eksplisitt bekrefter bestilling. TH vil være inhabil i slike saker. Eksempel på slik bistand kan være byggherres representant i byggesaker.

Vedtekter og husordensregler skal ajourføres. TH bidrar i dette arbeidet. (*Dette er selvsagt og følger av loven. Usikker på om vi bør ha med dette.)*

Plan for vedlikehold: Bidra til at ÅB har egen plan for vedlikehold med begrunnet kalkyle for en periode på 3-10 år. Normalt vil slik plan ta utgangspunkt i en tilstandsanalyse (alle fag). Styret vedtar bestilling og mandat for tilstandsanalyse som leveres av takstmann (NS 3424).

Etablere og følge opp rutine for behandling av skadesaker under sameiets bygg forsikring.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 5223 **Selskapsnavn:** ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 23 mars 2026

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

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

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

BRUK AV BOLIGEN
- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre.
- Bruk av musikkanlegg og støy generelt må ikke skje i tidsrommet mellom kl. 23.00-07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Støyende arbeider som hamring, banking, boring og liknende, er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager.

- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
- Det er ikke tillatt å mate fugler fra eller på balkong, terrasse eller andre fellesarealer i sameiet.
- 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.

- **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 under oppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre og til enhver tid sikres. Avfall som må ligge over 1 dag må avklares med blokkrepresentant om plassering.

PARKERING – KJØRING

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

- Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.
- Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.
- Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.
- Bilparkering i garasje skal benyttes slik at det vises hensyn til naboer ved siden av. Parkering skal være innenfor avmerket området for egen parkering. Vi oppfordrer naboer til å finne gode løsninger som gjør det enkelt for alle parter.

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

- Hundeeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse.
- 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. –

ENDRING AV REGLENE

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

Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse:	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

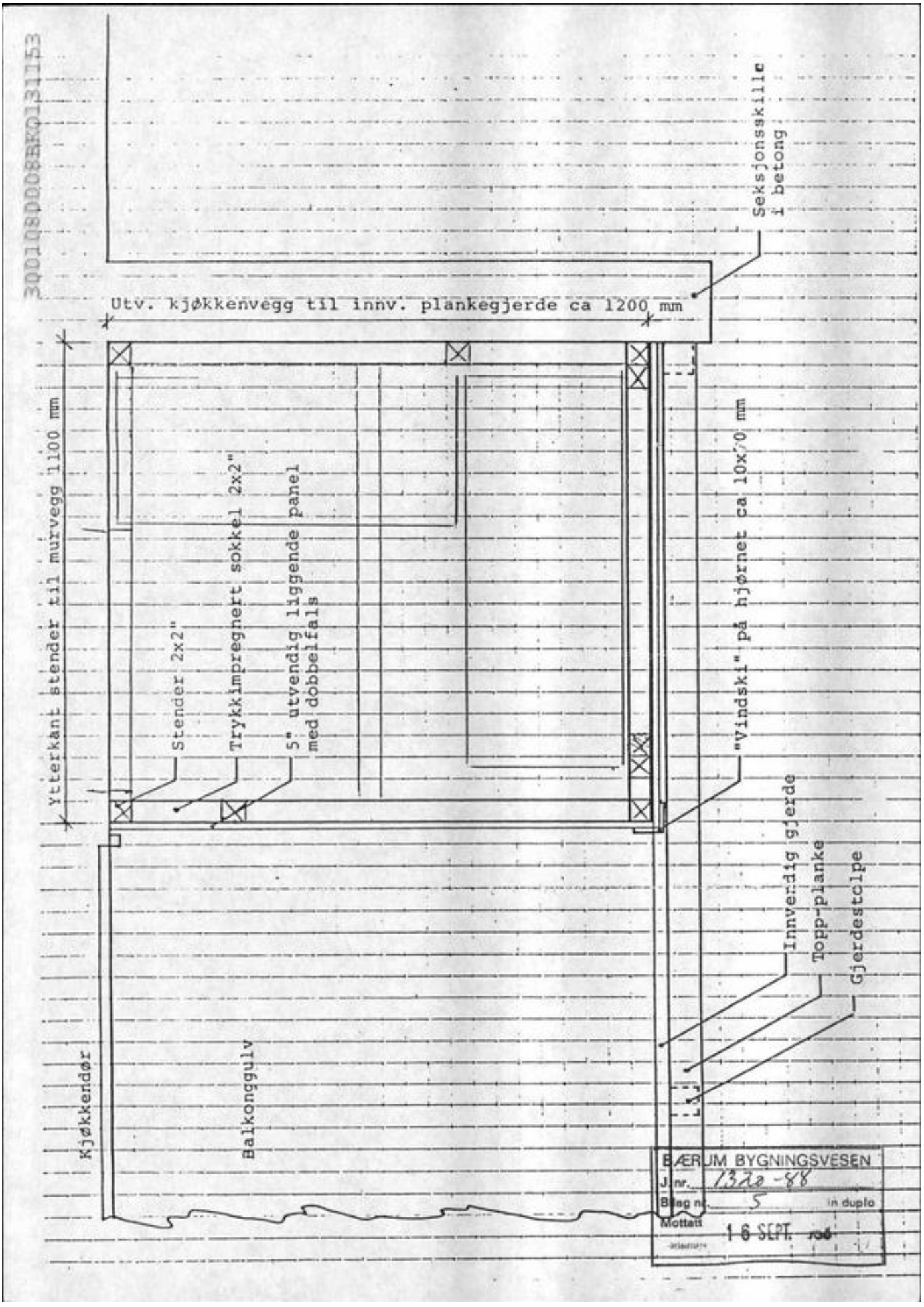
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

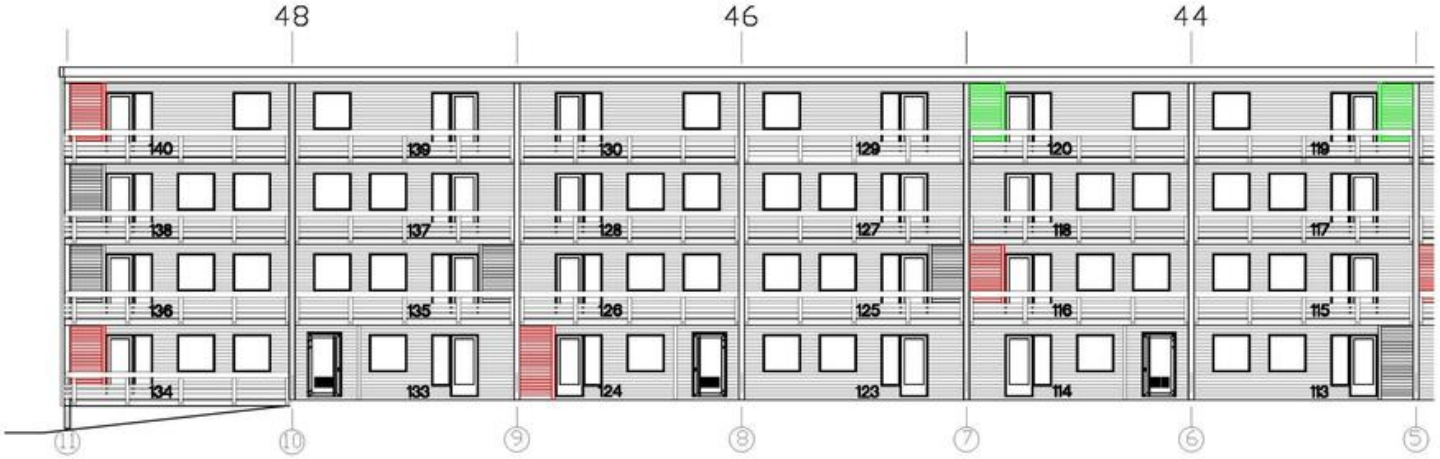
Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Åsterud Boligsameie	☒

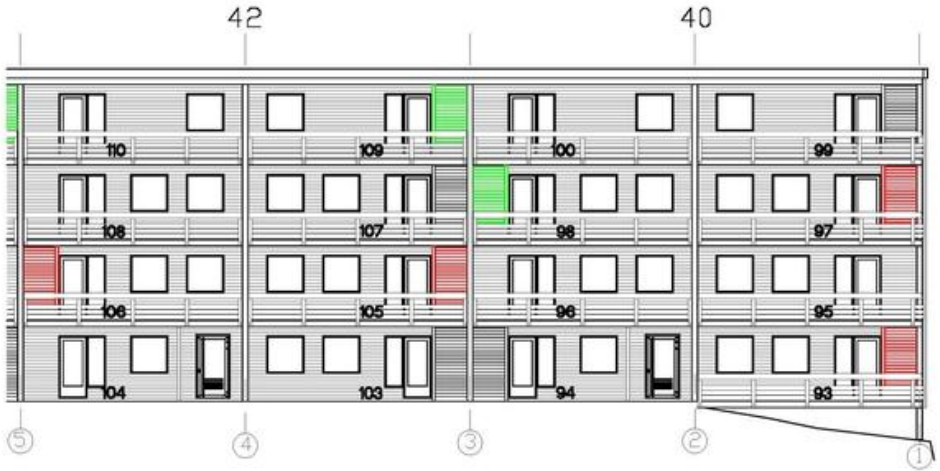
Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Seksjonsskille i betong
Utv. kjøkkenvegg til innv. plankegjerde ca 1200 mm
Ytterkant stender til murvegg 1100 mm
Stender 2x2"
Trykkimpregnert sokkel 2x2"
5" utvendig liggende panel med dobbelfals
"vindski" på hjørnet ca 10x70 mm
Innvendig gjerde
Topp-plank
Gjerdestolpe
Kjøkkendør
Balkonggulv
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1328-88
Bilag nr. 5
in duplo
Mottatt
16 SEPT.





GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG MA RIVES.

RØD BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG TILLATELSE SØKES.

REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

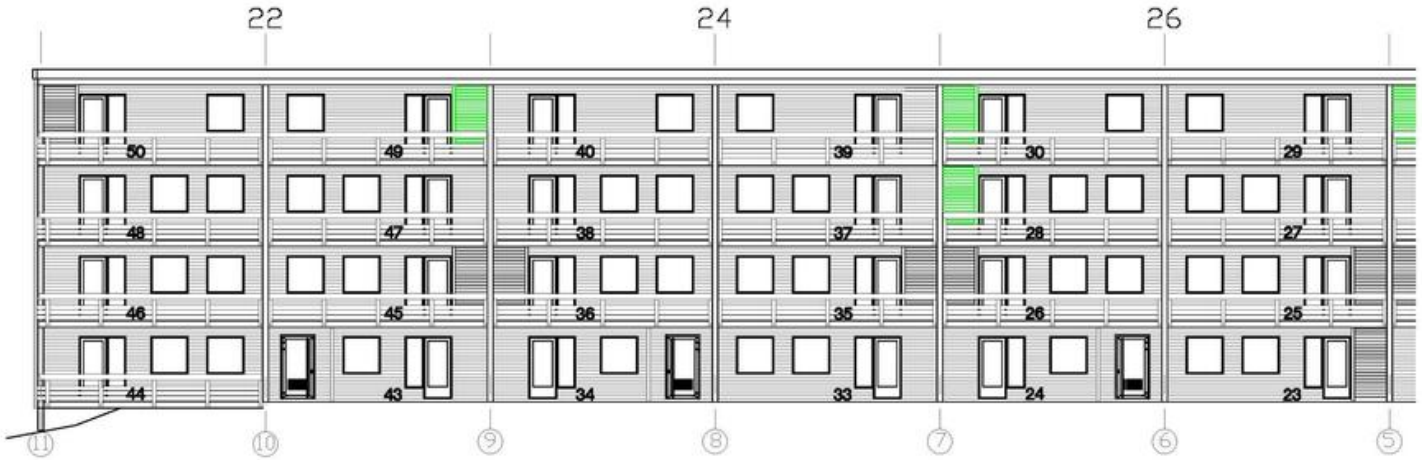
GJELDER:
EDELGRANVEIEN 40-48
BLOKK 3

FASADE ØST

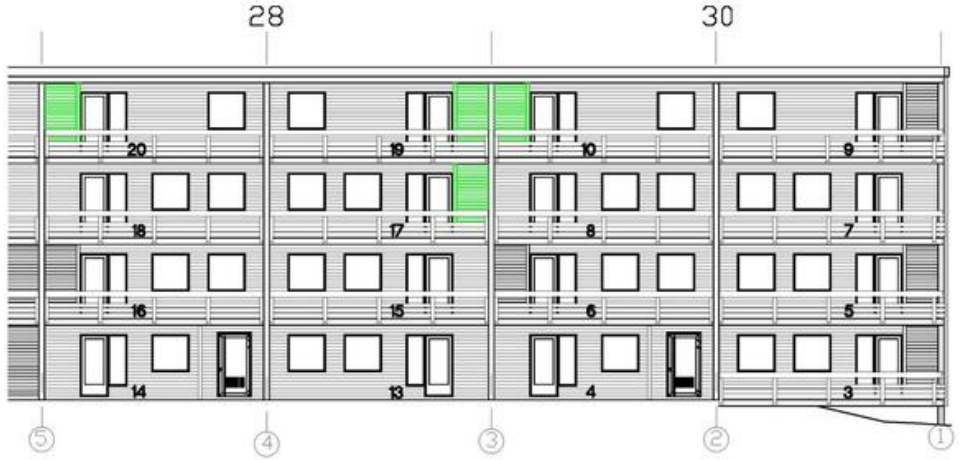
MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR: 302
GNR/BRN: 1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO



GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG
MÅ RIVES.



REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

GJELDER:
EDELGRANVEIEN 22-30
BLOKK 1

FASADE NORDØST

MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

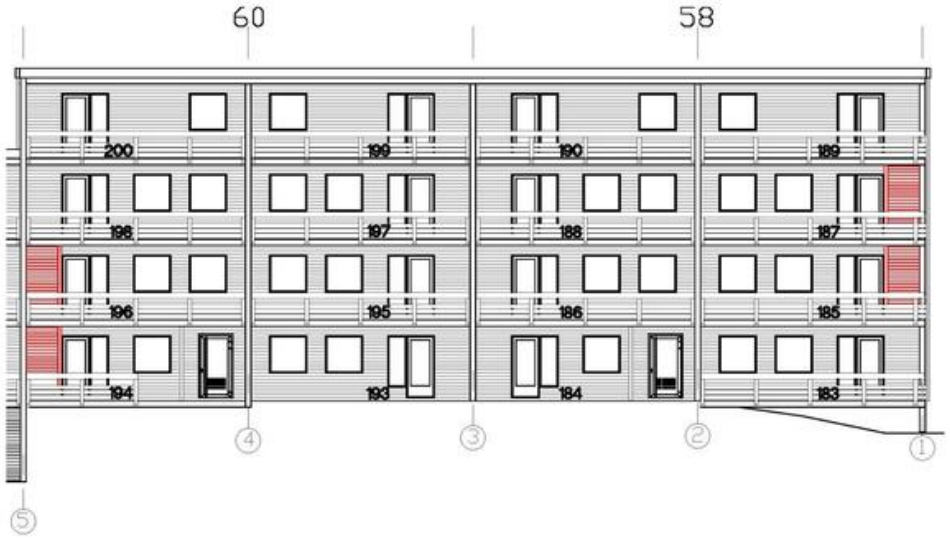
TEGN. NR.:	GNR/BRN
102	1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO



GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG MÅ RIVES.

RØD BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG TILLATELSE SØKES.



REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

GJELDER:
EDELGRANVEIEN 58 - 66
BLOKK 5

FASADE ØST

MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR:	GNR/BRN:
502	1/856

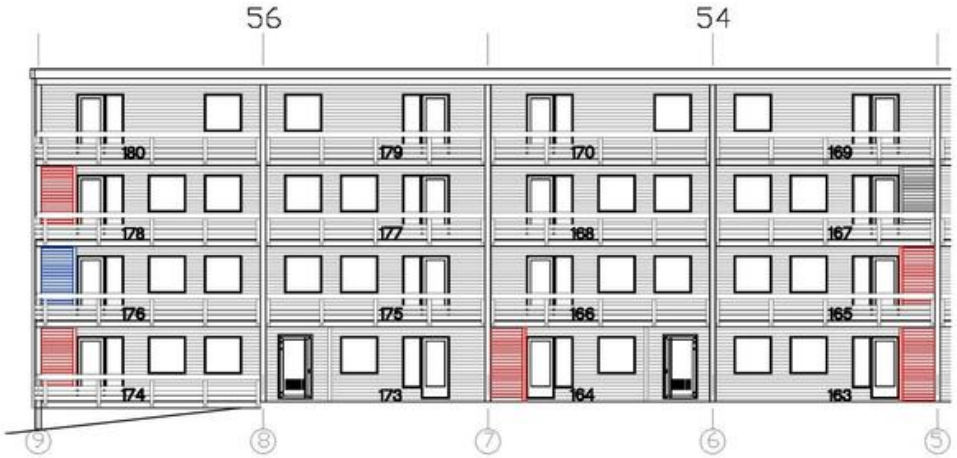
SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO

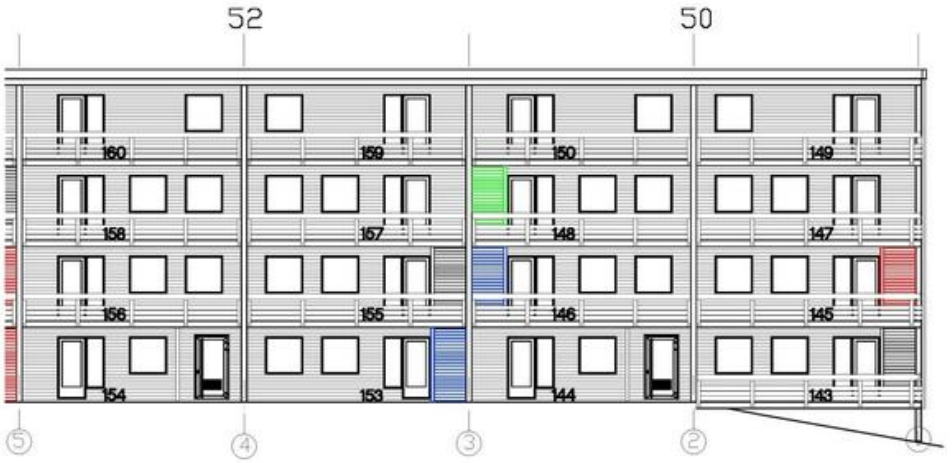
VEDLEGG E-1

GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG MÅ RIVES.

RØD BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG TILLATELSE SØKES.

BLÅ BOD
NYE BODER SOM DET SØKES TILLATELSE OM.





REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

GJELDER:
EDELGRANVEIEN 50-56
BLOKK 4

FASADE ØST

MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

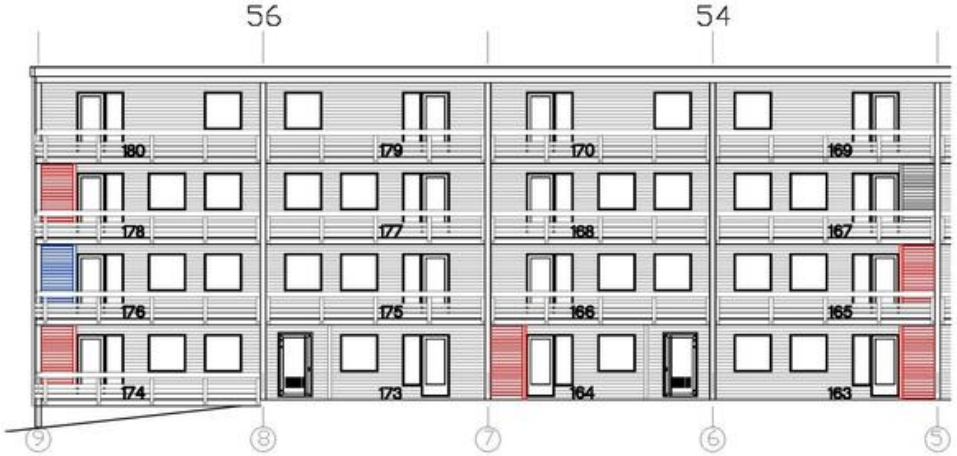
TEGN. NR.:	GNR/BRN
402	1/856

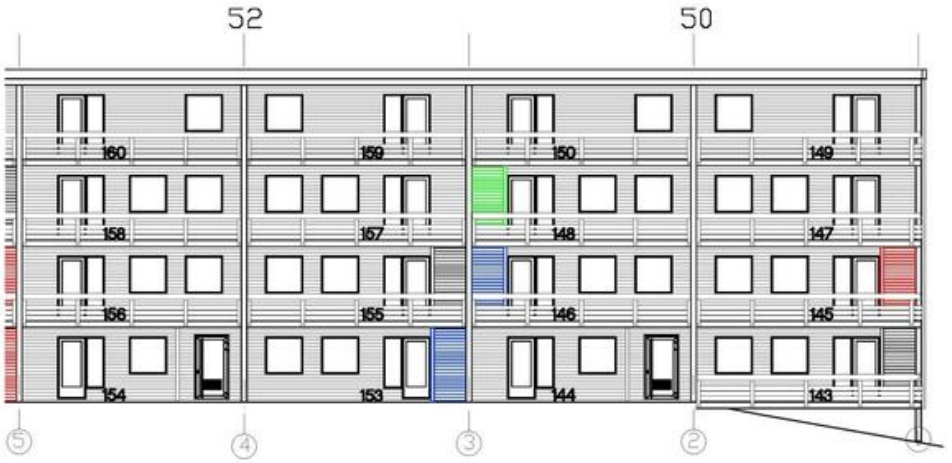
SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO

GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG
MÅ RIVES.

RØD BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG
TILLATELSE SØKES.

BLÅ BOD
NYE BODER SOM DET SØKES
TILLATELSE OM.





REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

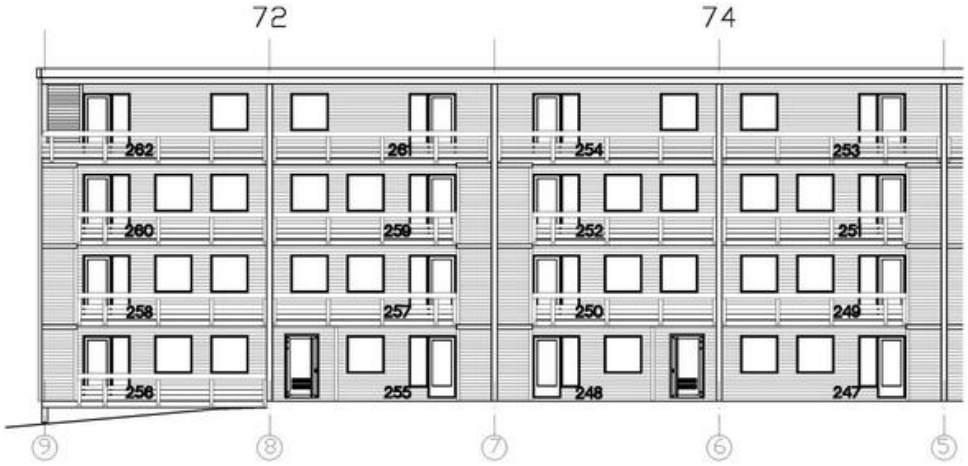
GJELDER:
EDELGRANVEIEN 50-56
BLOKK 4

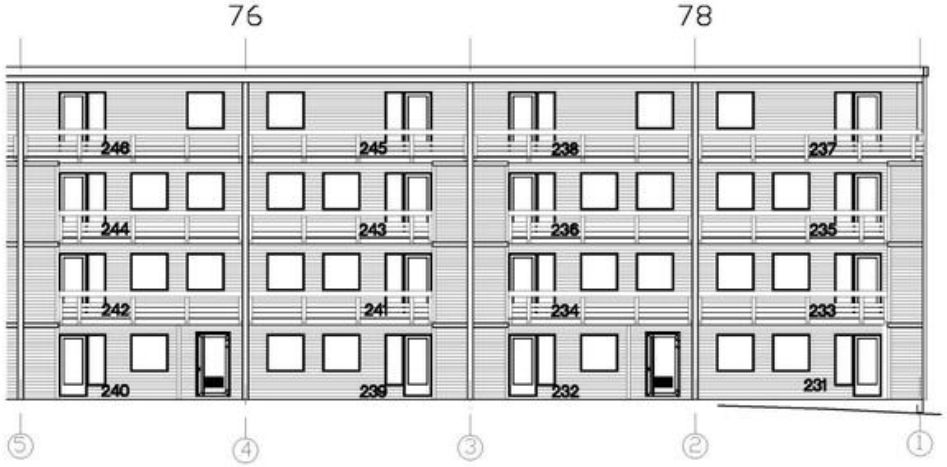
FASADE ØST

MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR:	GNR/BRN
402	1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO





REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

GJELDER:
EDELGRANVEIEN 72-78
BLOKK 6

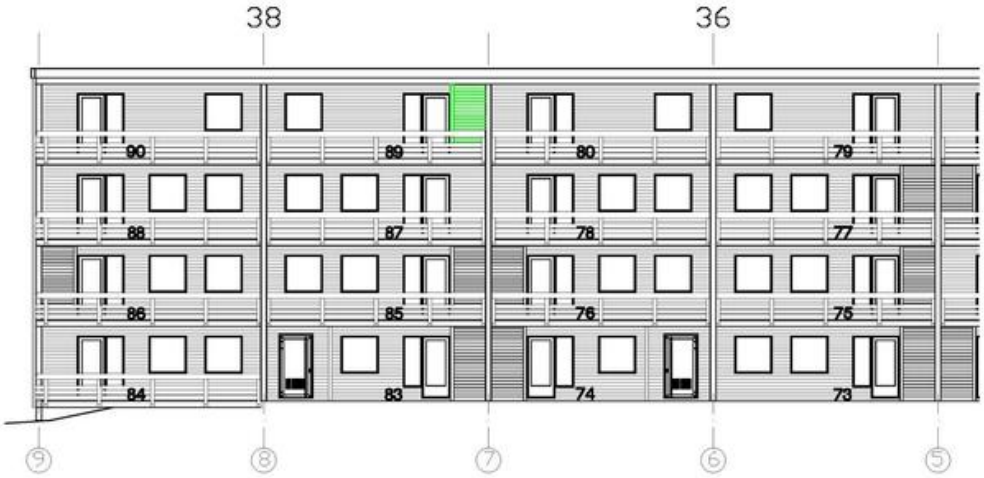
FASADE NORD

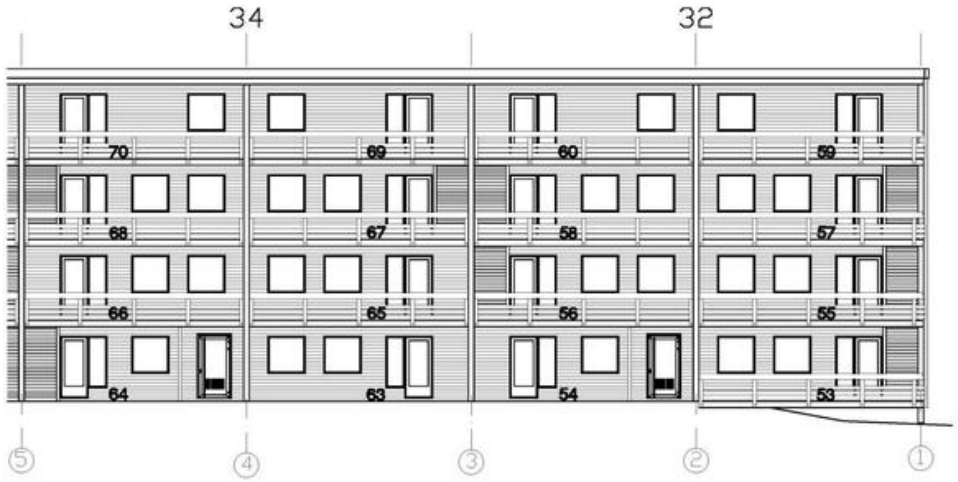
MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR.:	GNR/BRN
602	1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO

GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG
MÅ RIVES.





REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

GJELDER:
EDELGRANVEIEN 32-38
BLOKK 2

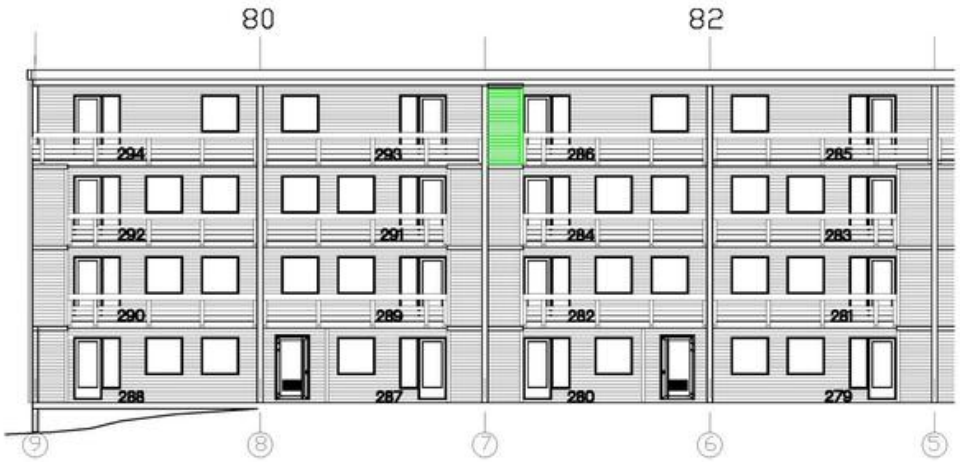
FASADE ØST

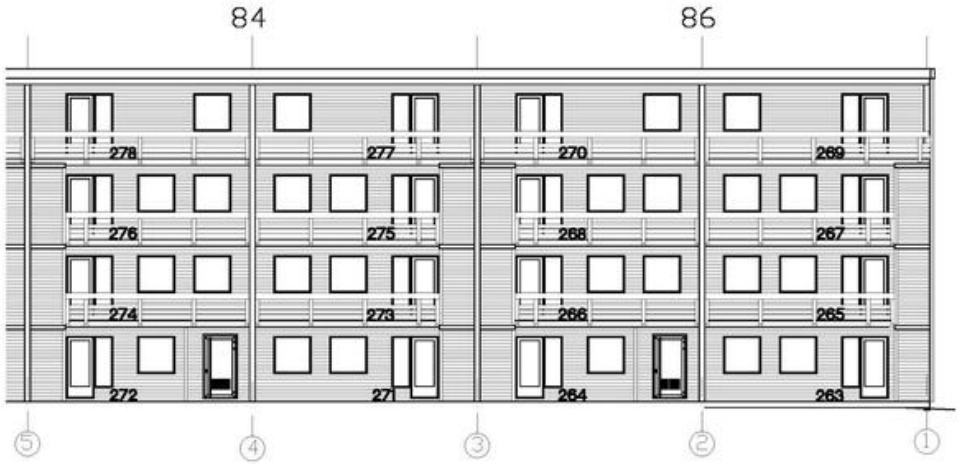
MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR:	GNR/BRN
202	1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO

GRØNN BOD
BODER UTEN TILLATELSE OG
MÅ RIVES.





REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

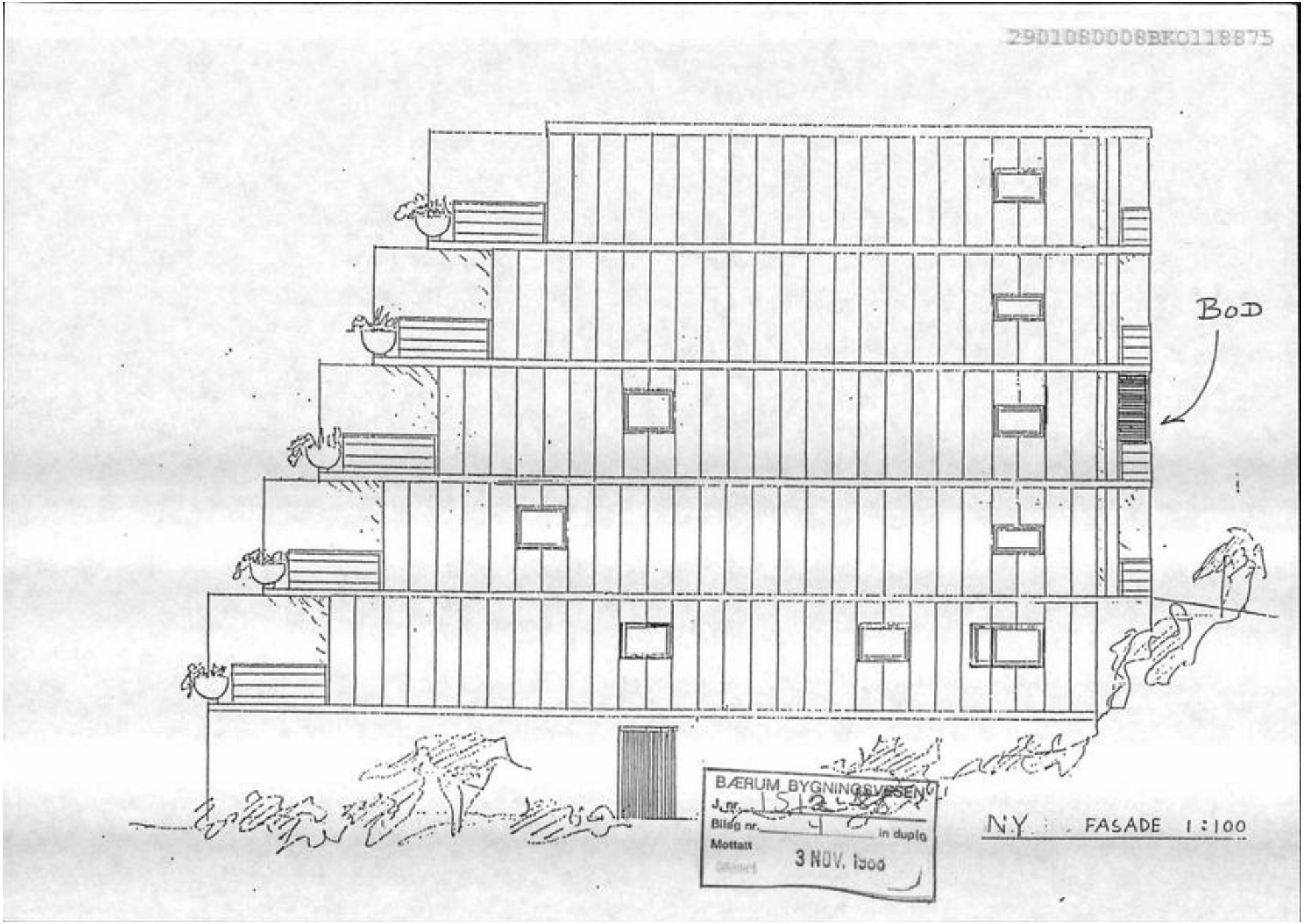
GJELDER:
EDELGRANVEIEN 80-86
BLOKK 7

FASADE NORD

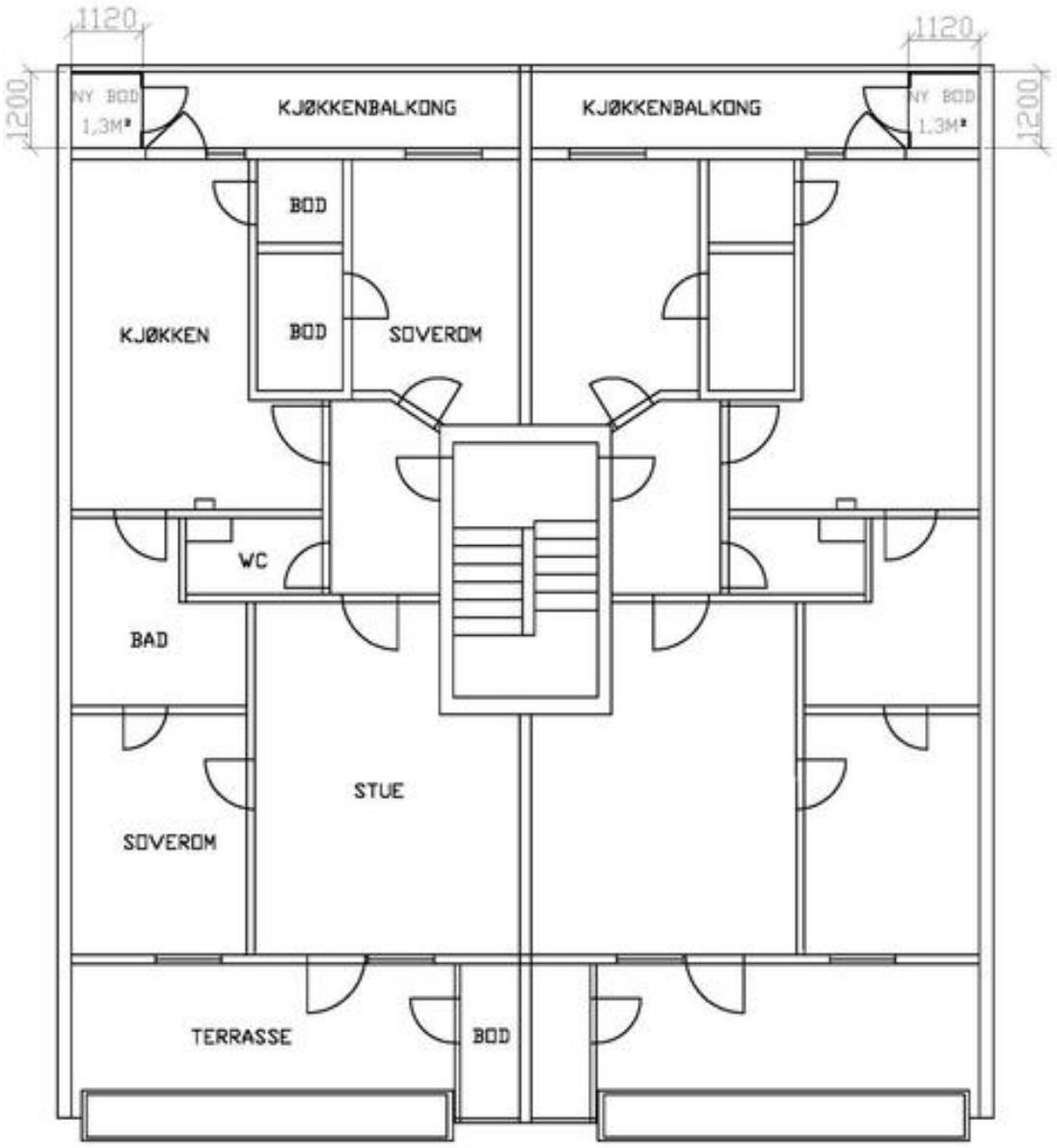
MÅL:	TEGN:	KTR:	DATO
1:150	HL	KK	18.05.15

TEGN. NR:	GNR/BRN
702	1/856

SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO


29D1080008BK0118875
BOD
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J.nr. 1512/98
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt
3 NOV. 1998
N.Y. FASADE 1:100

VEDLEGG E-2



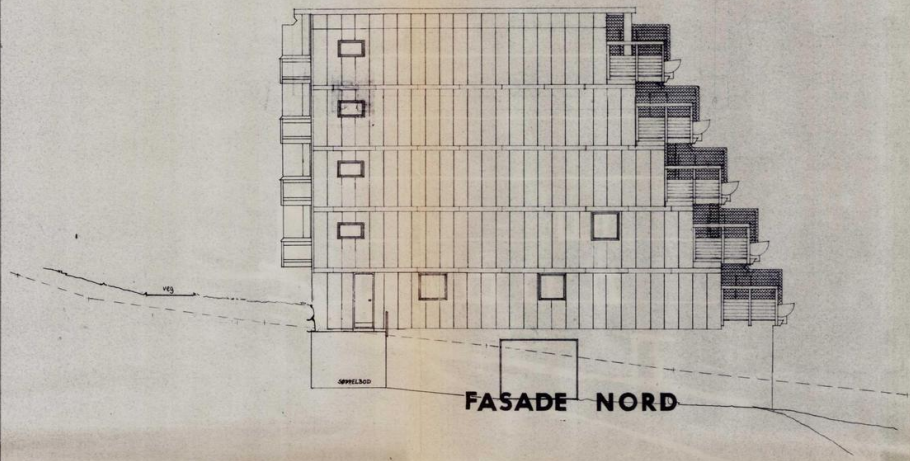
REV GJELDER DATO

PROSJEKT:
ÅSTERUD BS

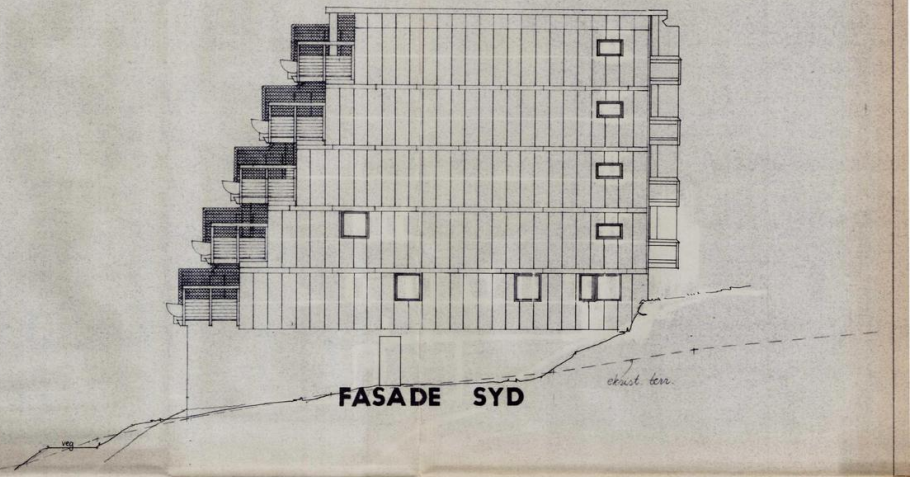
GJELDER:
PRINSIPP BODER
KJØKKENBALKONG

MÅL:	TEGN	KTR	DATO
1:100	HL	KK	06.05.2015
TEGN. NR.:		GNR/BRN:	
		1/856	

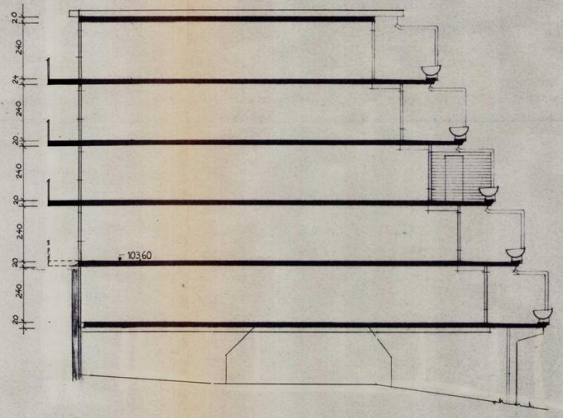
SIVILINGENIØR
KNUT KLØVE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
E-POST: KLOVE@KNUT.KLOVE.NO



FASADE NORD



FASADE SYD



SNITT

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. 1031 - 79
Bygg nr. 33 in duplo
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

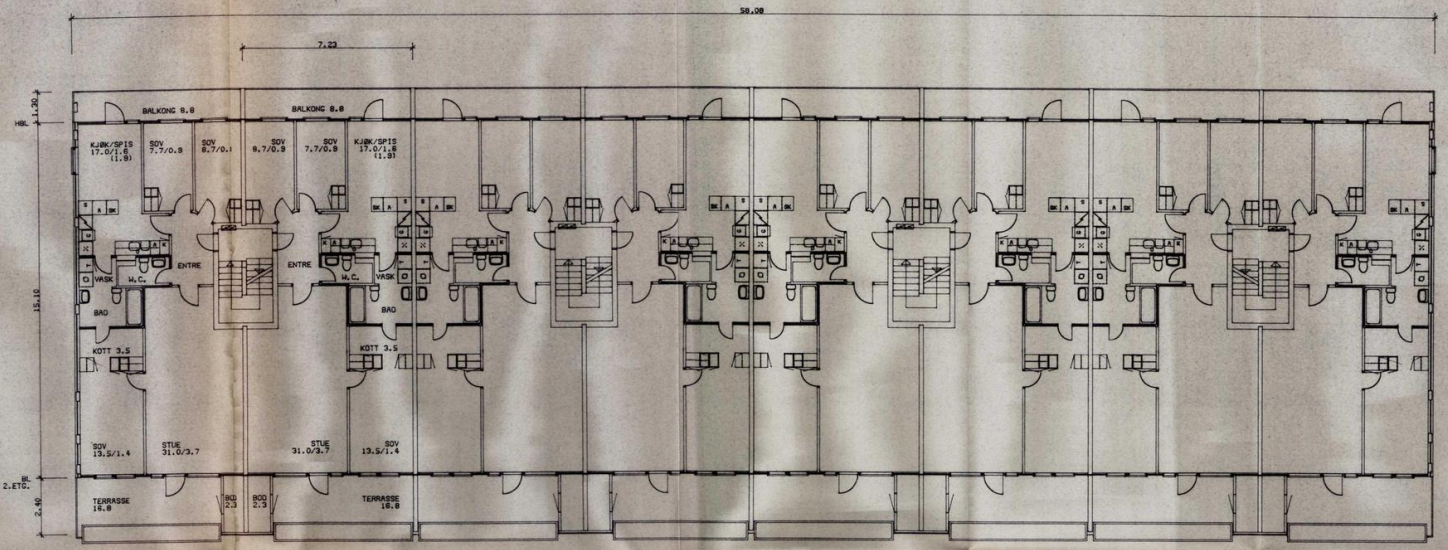
SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD NORD
FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER:
SNITT OG GAVLFASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	3.9.-79	WH.	

TEGN. NR. 1429 . A . 4 . 6 .
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.



AD AE AE AE AE AE AE AD

BARNEVERNSTYRET
Sak 1631 - 79 -
Dnr. 21
Mottatt 04 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

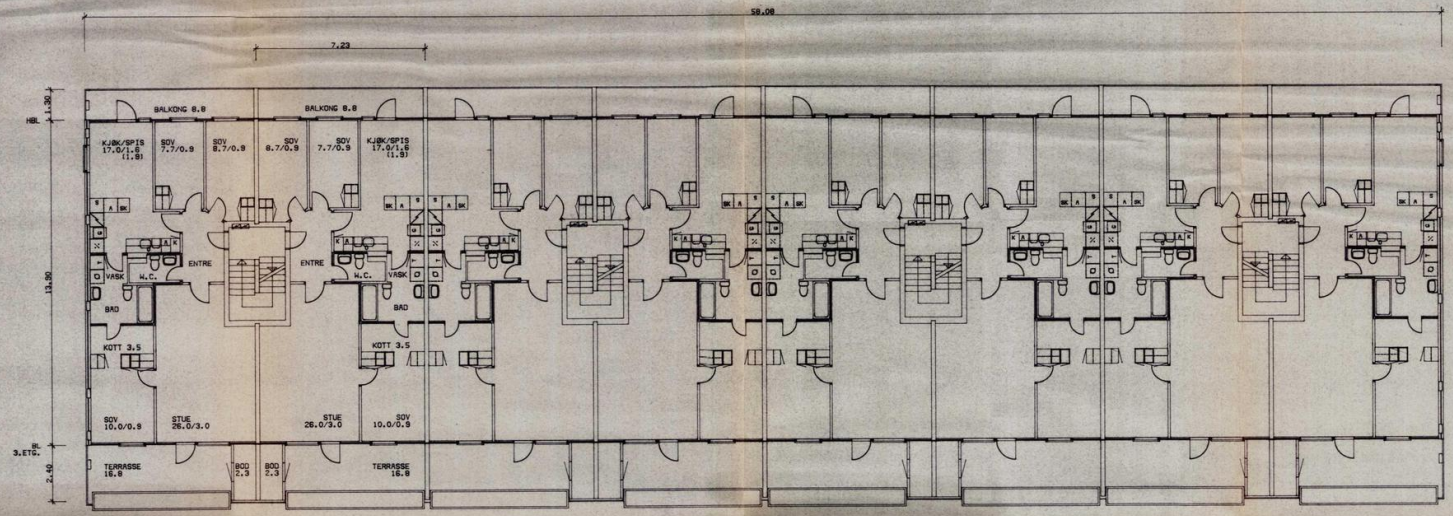
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN NR. PROSJEKT NR. 1428 GRUPPE A HUSNR. 1 NR. 4 REV.



BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 103 - 79
Bilag nr. 31 - dupl
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

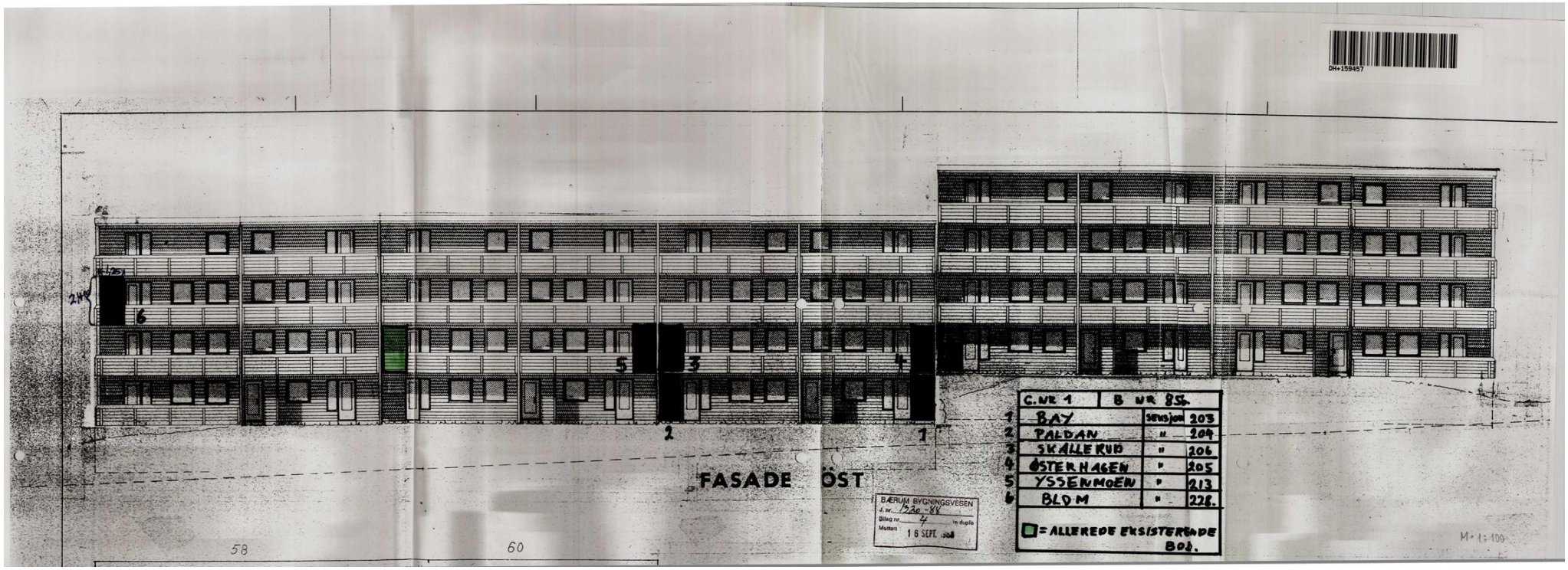
PROSJEKT: ASTERUD NORD

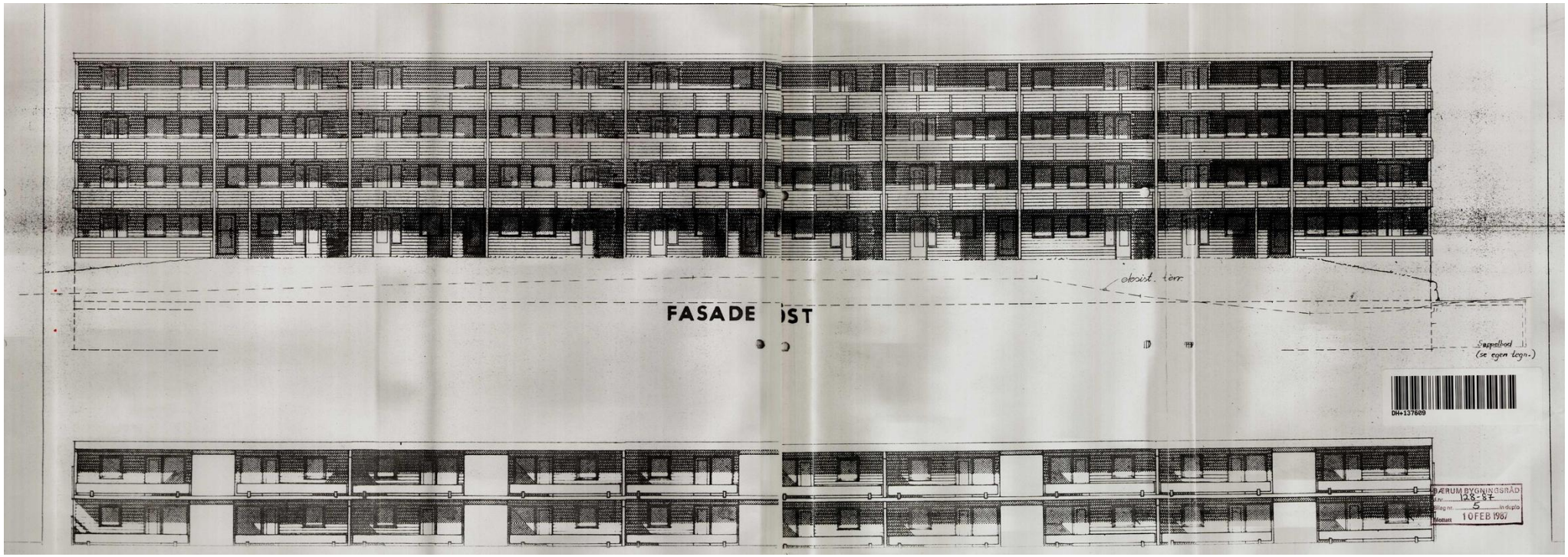
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

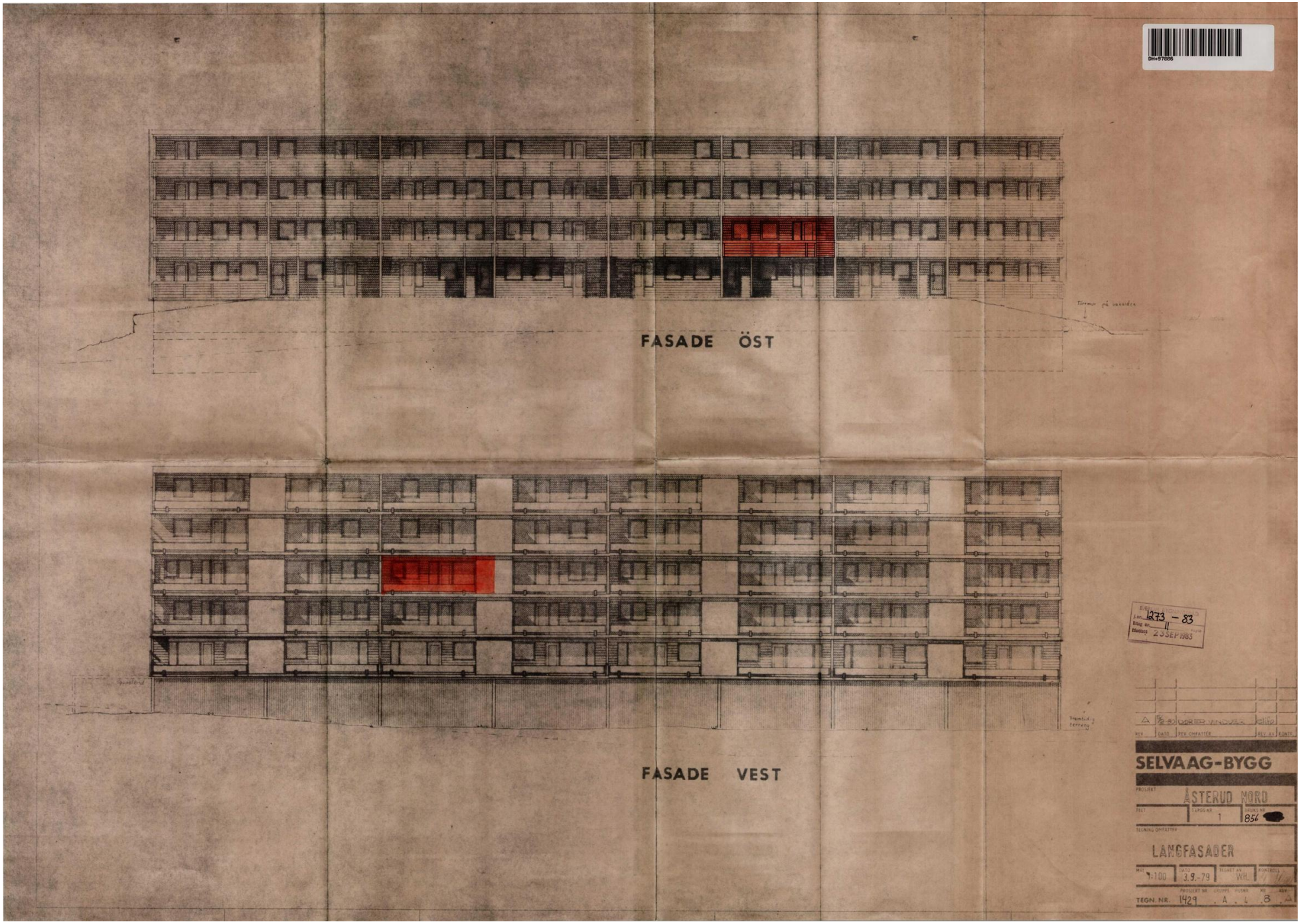
TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

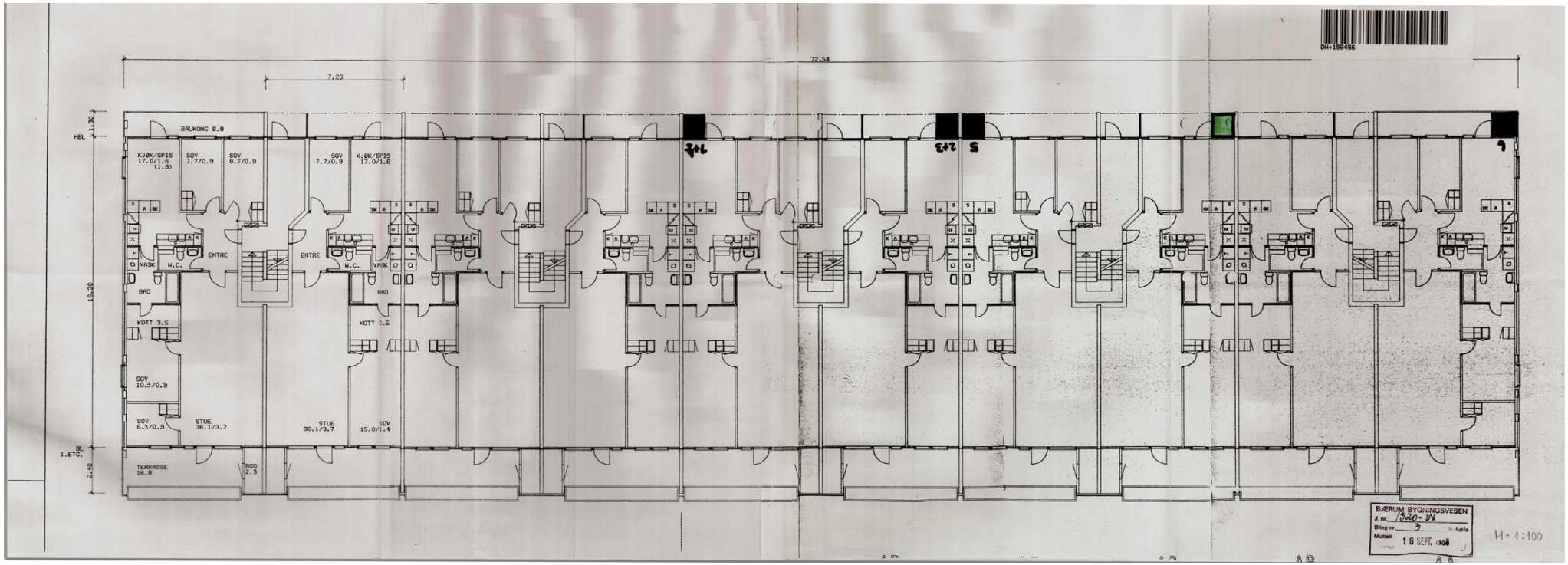
TEGN. NR.	PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
	1429	A	4	5	

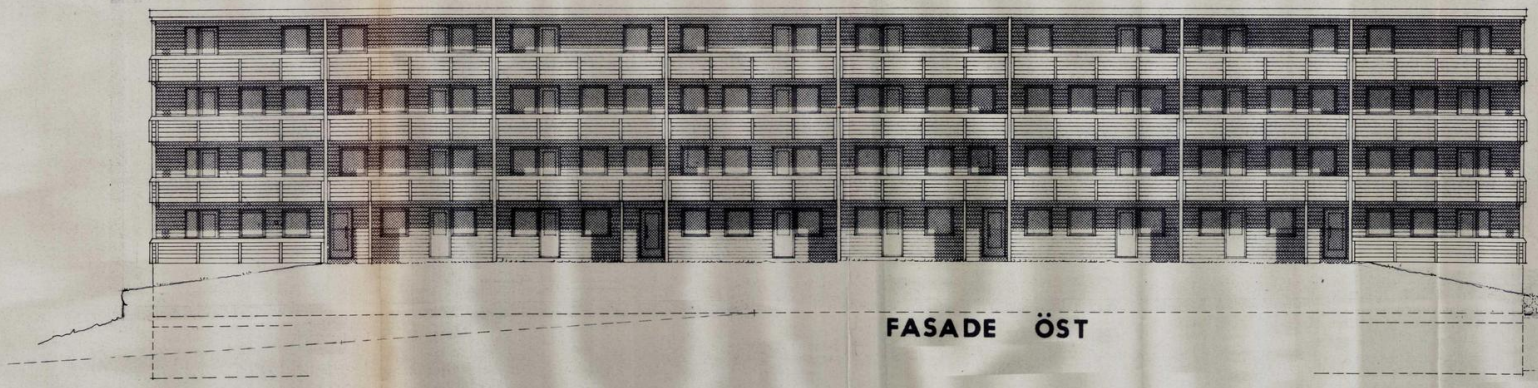

FASADE ÖST
C.VE 1 | B VR 85
1 BAY | Seksjon 203
2 PALDAN | " 204
3 SKALLERUD | " 206
4 ØSTERHAGEN | " 205
5 YSSENMOEN | " 213
6 BLOM | " 228.
= ALLEREDE EKSISTERENDE BOL.
BÆRUM BYGNINGSVESEN
M = 1:100
58
60


FASADE ØST
eksist. terr
Saltpeltbord
(se egen tegn.)
DH+137609
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Arkivnr. 28-87
Tilleggsnr. 5 in duplo
Mottatt 10 FEB 1987

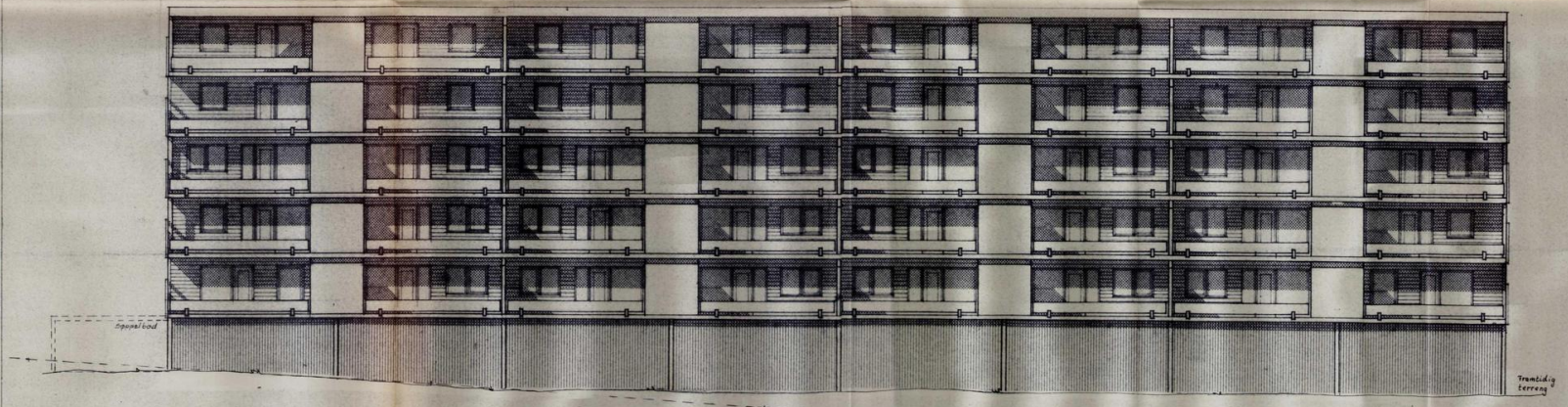

FASADE ÖST
FASADE VEST
1273 - 83
23 SEP 1983
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD MORD
1
856
LANGFASADER
1:100
3.9.-79
WH.
TEGN. NR. 1429 . A . 4 . 8


FASADE VEST
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ÅSTERUD NORD
FELT
GARDS NR. 1
BRUKS NR. 507
TEGNING OMFATTER
LANGFASADER
MÅL 1:100
DATO 3.9.-79
TEGNET AV W.H.
KONTROLL
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. AR. REV.
TEGN. NR. 1429 . A . 2 . 7 . A
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Mottatt 10 FEB 1987


72.54
7.23
BALKONG 8.8
KJØK/SPIS 17.0/1.6 (1.8)
SOV 7.7/0.9
SOV 8.7/0.9
SOV 7.7/0.9
KJØK/SPIS 17.0/1.6
ENTRE
W.C.
VASK
BAD
KOTT 3.5
SOV 10.5/0.9
SOV 6.5/0.9
STUE 36.1/3.7
SOV 15.0/1.4
TERRASSE 16.8
BOD 2.3
HBL
1.ETC.
1.30
16.30
2.40
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J.nr. 320-84
Bilag nr. 3
Mottatt 16 SEPT.
M - 1:100



FASADE ÖST



FASADE VEST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. 1031-79
Bilag nr. 10
Mottatt 25 SEP 1979

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

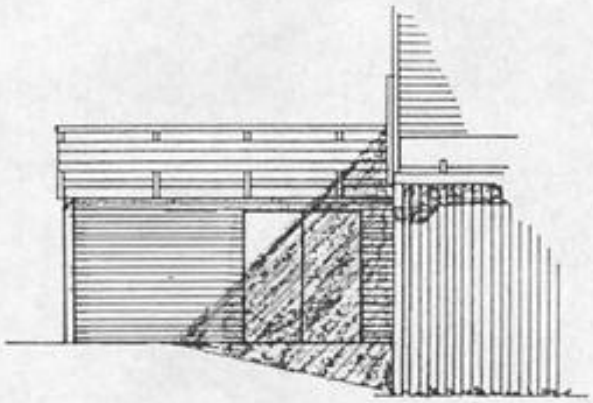
TEGNING OMFATTER: LANGFASADER

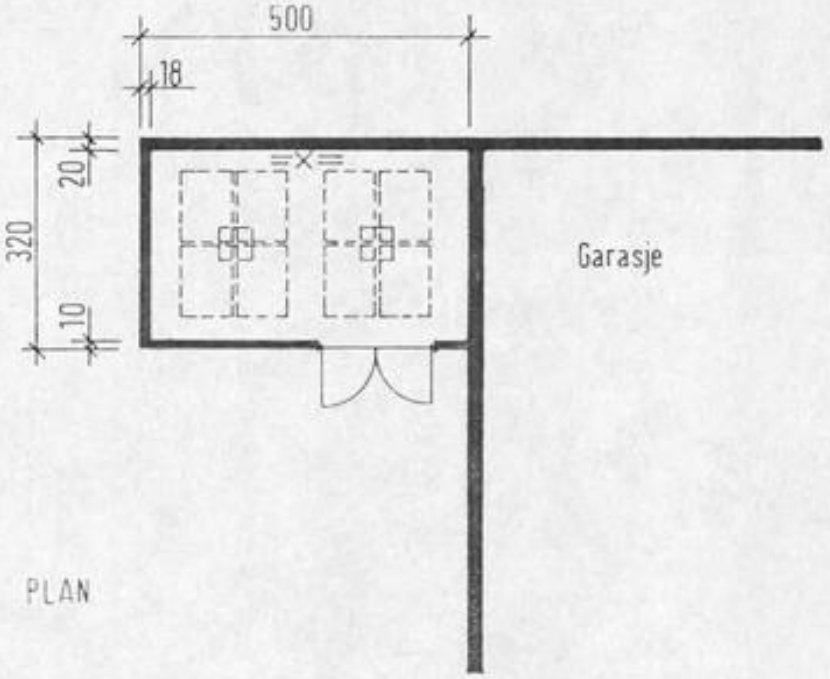
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	3.9.-79	WH.	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

09010800088KO970743

FASADER

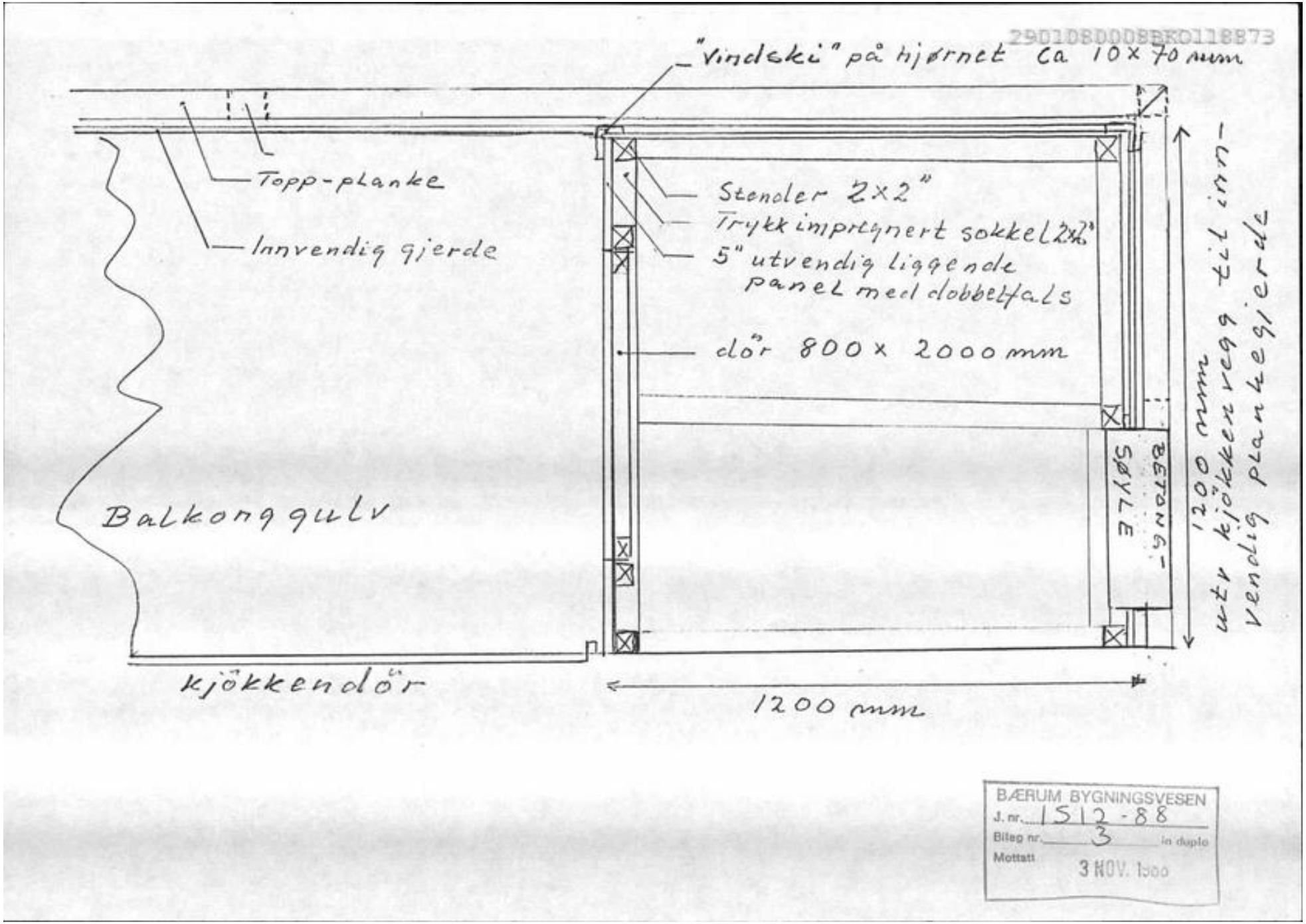




PLAN

BÆRUM BYGNING
J.nr. 128-87
Bilag nr. 3
10 FEB 1987

Blokk nr. 4.

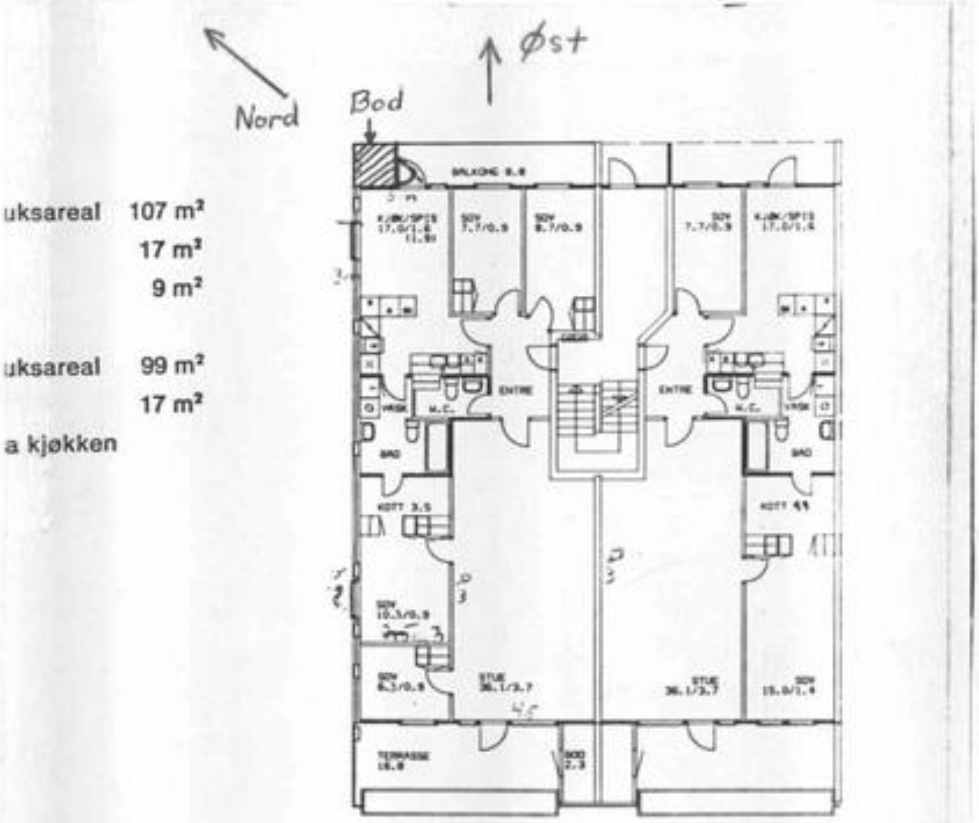


BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 1512-88
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt
3 NOV. 1988

uksareal 107 m²
17 m²
9 m²

uksareal 99 m²
17 m²

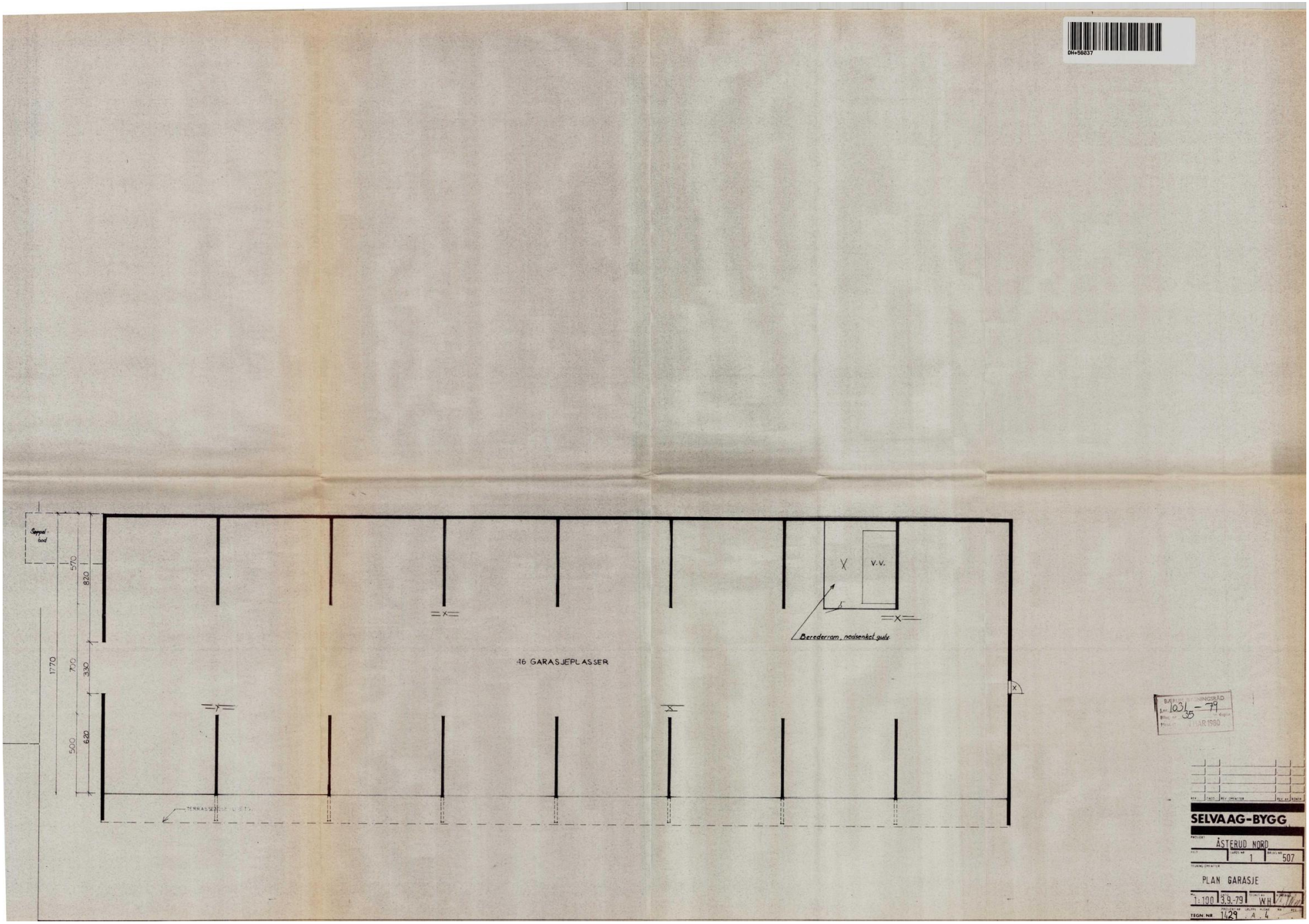
a kjøkken



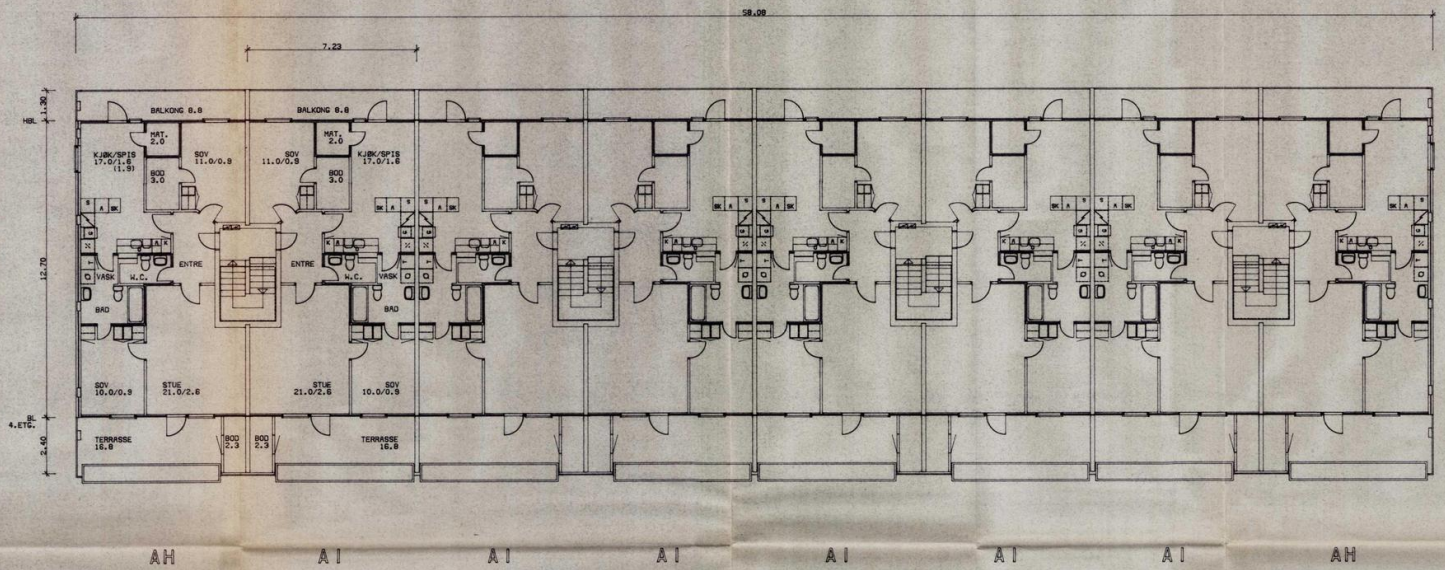
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1269 - 84
Bilag nr. 2 In-duplo
Mottatt - 1 OKT 1984

Seksjon 143
1. etg (endeseksjon)
Oppgang Nr 50

9


Søppel bod
570
820
330
620
1770
700
500
46 GARASJEPLASSER
V.V.
Beredeerom, nødsenkel gulv
TERRASSENIVÅ UTE
SELVA AG-BYGG
ÅSTERUD NORD
1
507
PLAN GARASJE
1:100
3.9.-79
WH
1429
A 4

159



DH+56834

BÆRUM BYGNINGSRÅD
1631 - 79
32
4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

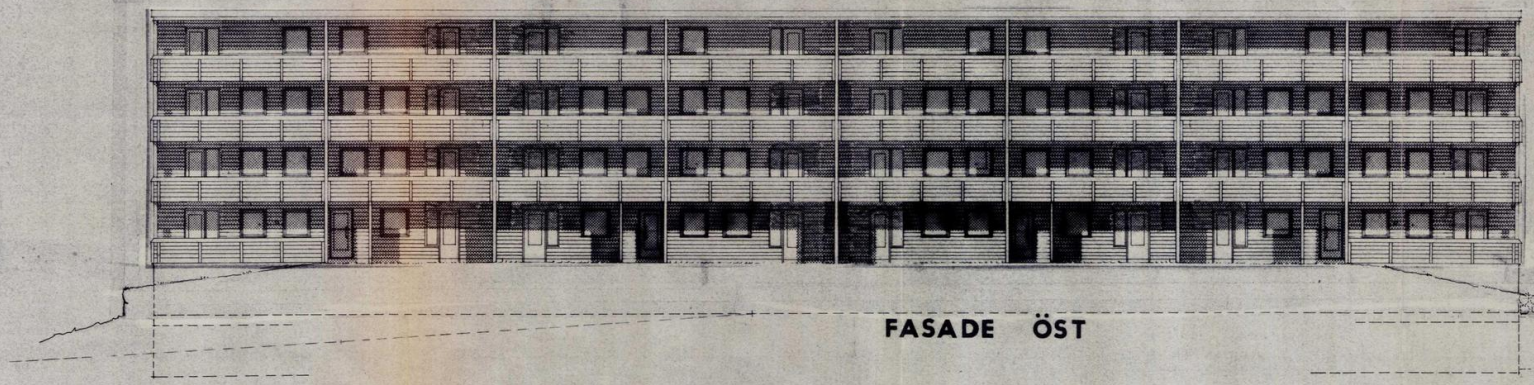
PROSJEKT: ASTERUD NORD

FELT | GÅRDS NR.: 1 | BRUKS NR.: 507

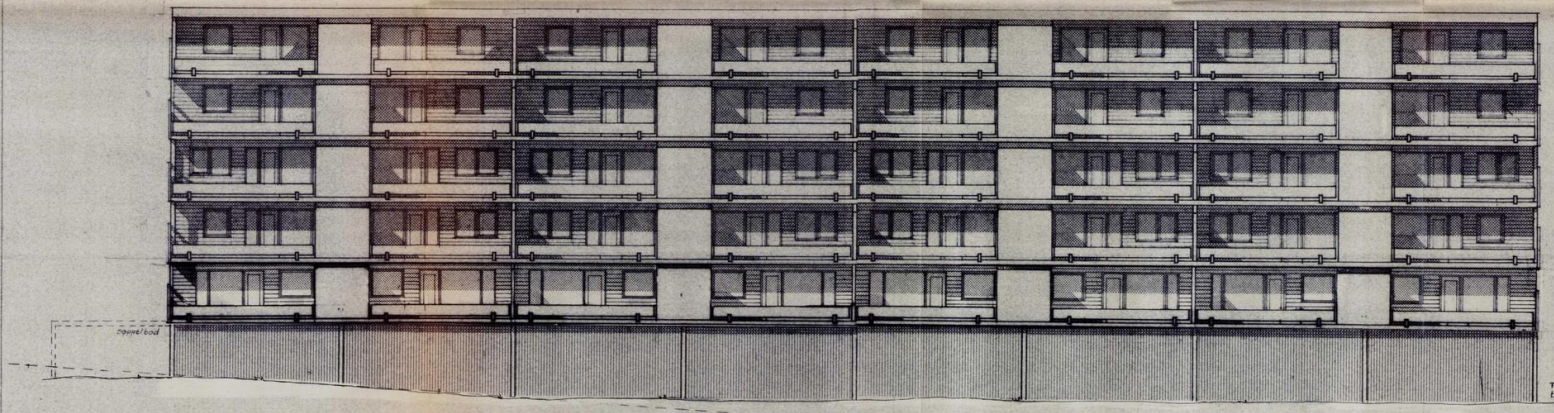
TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. 1429 A . 4 . 8 .
(PROSJEKT NR. . GRUPPE . HUSNR. . NR. . REV.)



FASADE ÖST



FASADE VEST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1031 – 79
Bygg nr. 34 bnr.
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	15/2-80	DØRER, VINDUER	eliso	

SELVAAG-BYGG

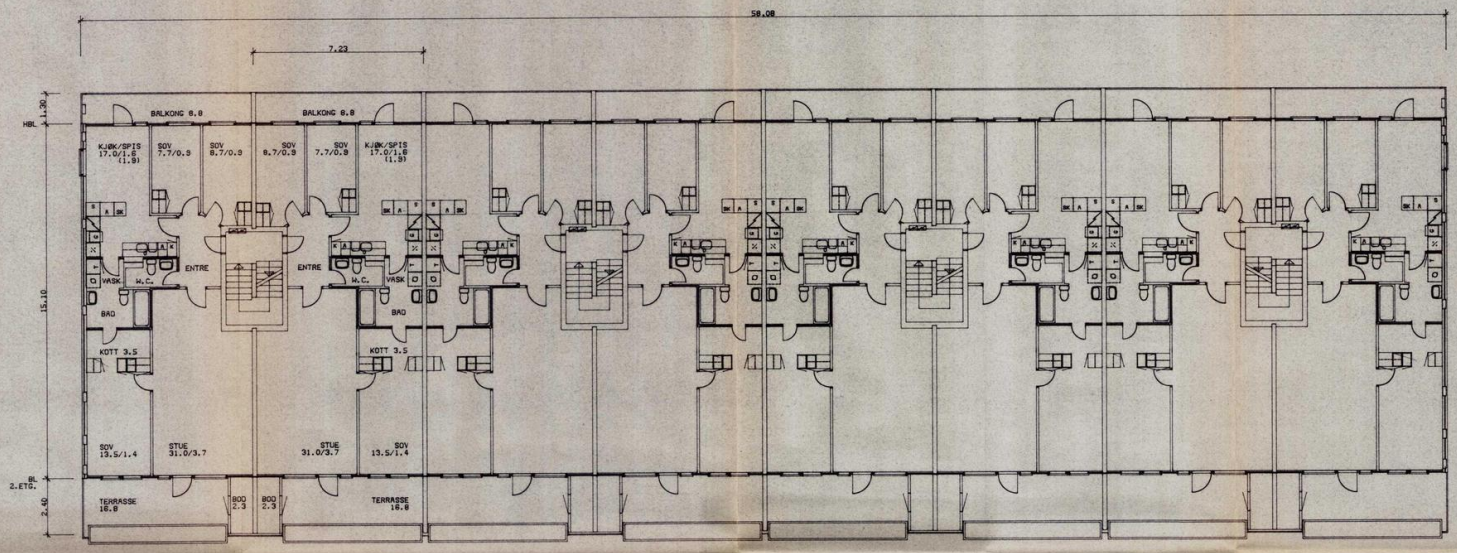
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD
FELT | GÅRDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER: LANGFASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	3.9.-79	WH.	

TEGN. NR. 1429 . A . 4 . 7 . A
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

DH-56032



AD AE AE AE AE AE AE AD

BJERVIK BYGNINGSRÅD
Jnr. 1031 - 79
Saksnr. 30
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

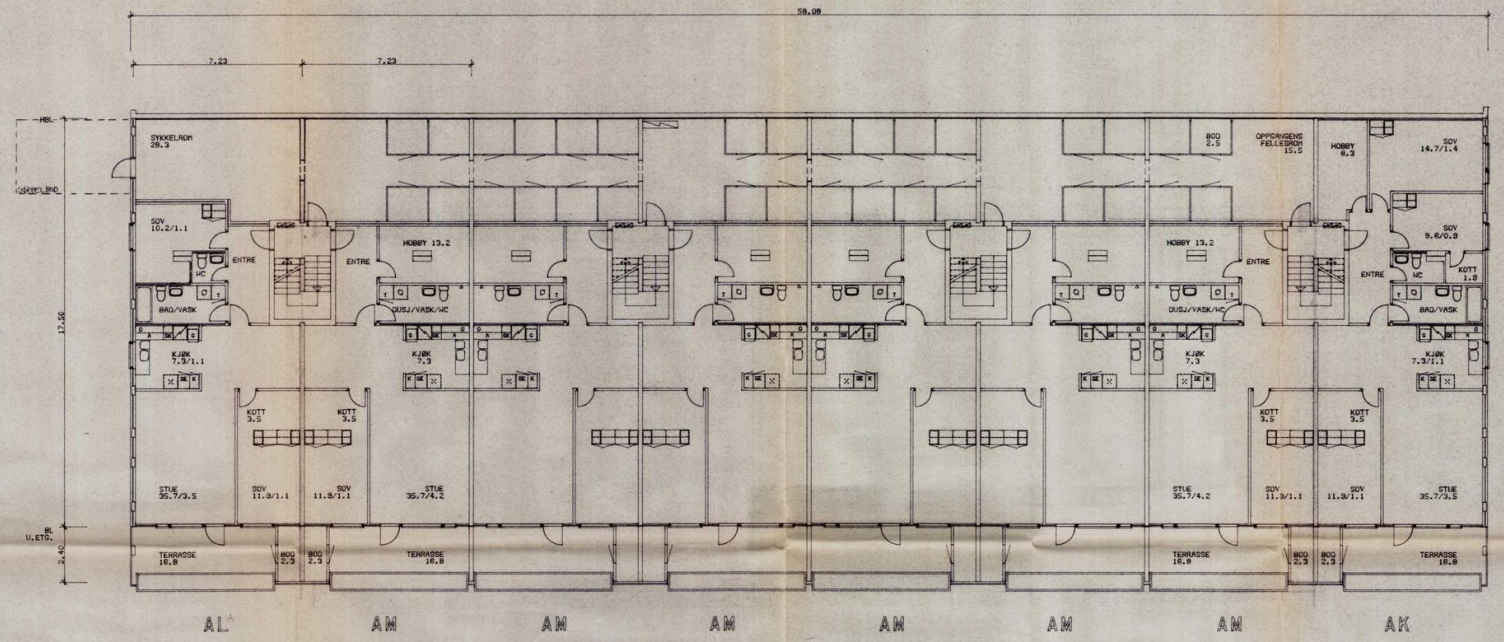
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. 1429 A . L . 4 .
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Lnr. 1631 - 79
Bilag nr. 28
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

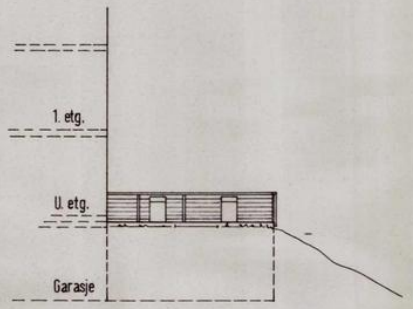
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

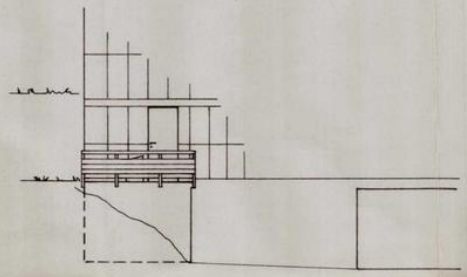
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

TEGNING OMFATTER: PLAN UNDERETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

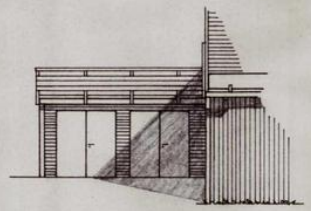
TEGN. NR. 1429 A . 4 2 .
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

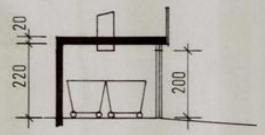




ENDEVEGG

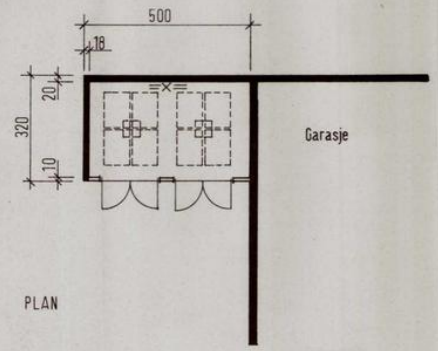
FASADER





SNITT

SÖPPELBOD MED 2 NEDKAST I TAK. PLASS FOR
8 STK. 600 LITERS CONTAINERE.



PLAN

DH+56192

J.nr. 1038-79
Bilag nr. 3
Dato mott 25 SEP 1979

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD

FELT | GÅRDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

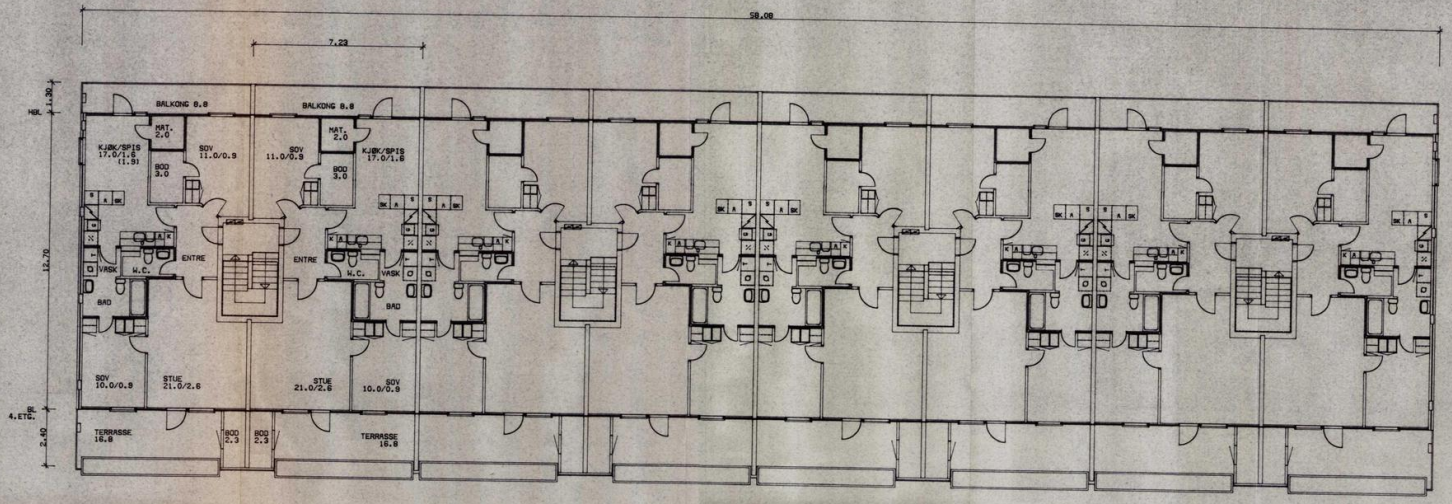
TEGNING OMFATTER: PLAN SNITT OG FASADER SØPPELBOD VED BLOKKENE

MÅL 1:100 | DATO 4.9.79 | TEGNET AV W.H. | KONTROLL

TEGN. NR. PROSJEKTS NR. 1467 . GRUPPE A 52,34 HUSNR. NR. REV.

Sentrum Trykkeri, 1000. 4-78.

DH-56822



FORUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 1031 - 79
Bygg nr. 23
Mottatt 20FEB1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

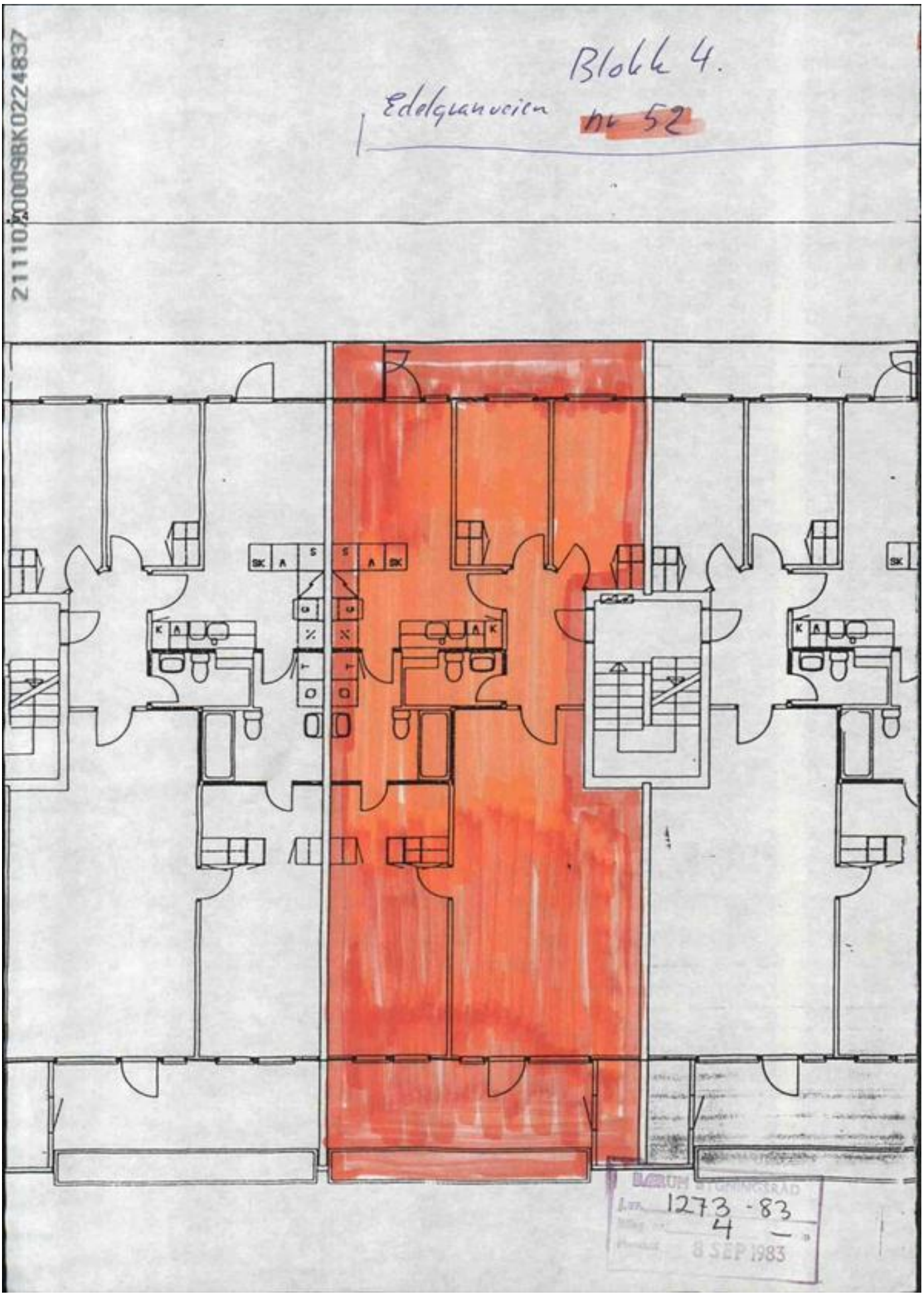
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

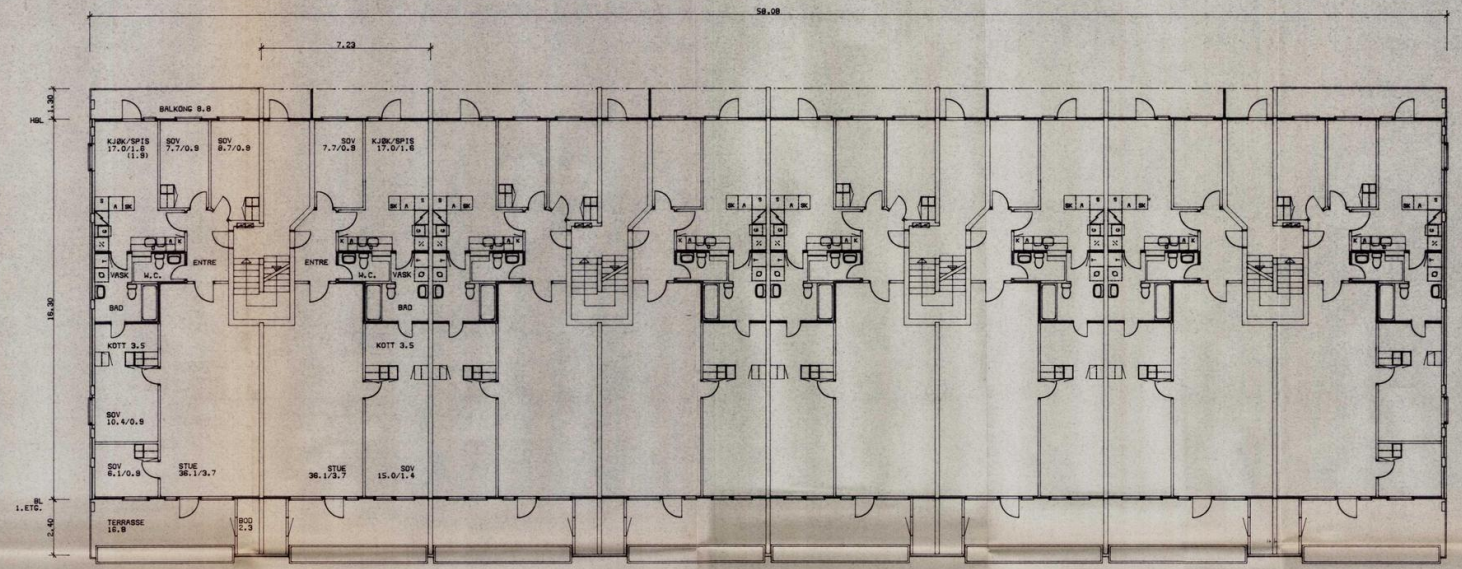
FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. 1429 A L 6 (PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.)


Blokk 4.
Edelgranveien nr 52
211107 000098K0224837
BK A S
K A
1273-83
4
8 SEP 1983



DM-56019

BÆRUM BYGNINGSAV
Jnr. 1031 - 79
Bilag nr 20 m/
Mottatt 20 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

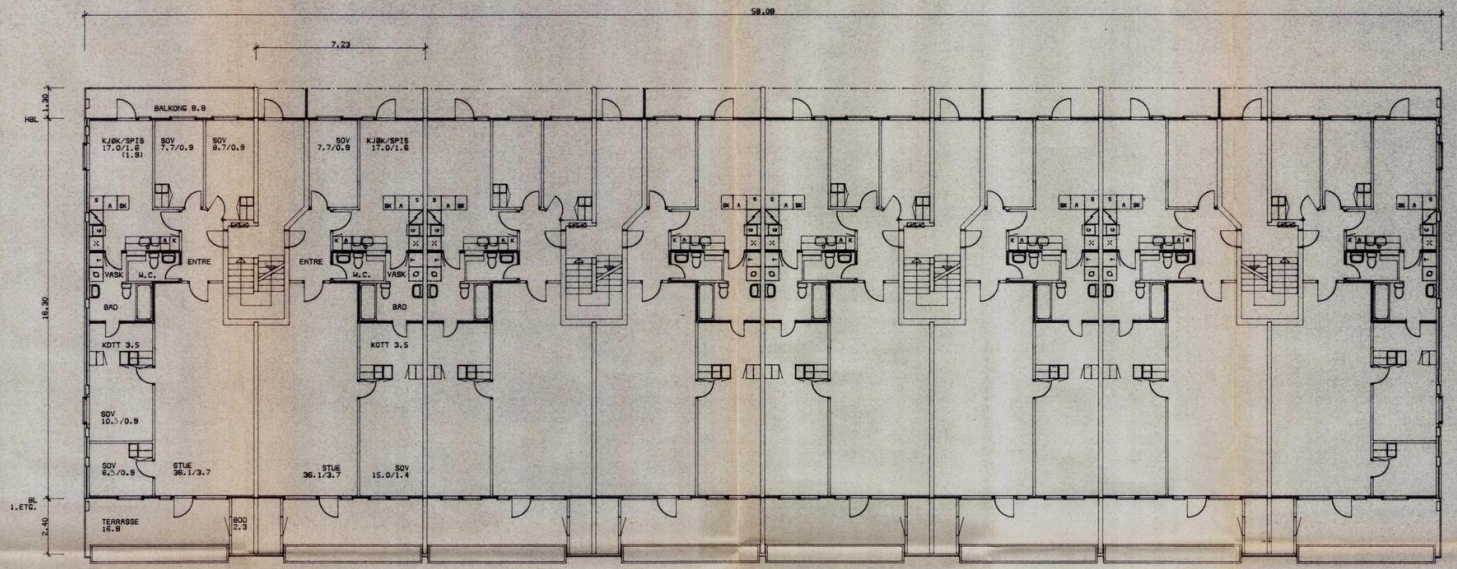
PROSJEKT: ASTERUD NORD

FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1429 | GRUPPE A | HUSNR. 4 | NR. 3 | REV.



DH-56031

B
Jan. 1031 - 79
Dbg 89
Tilgr. NAF 1900

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	26/ 11-80	AREAL I SOV. UTTREKKET	SH.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ASTERUD NORD

FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

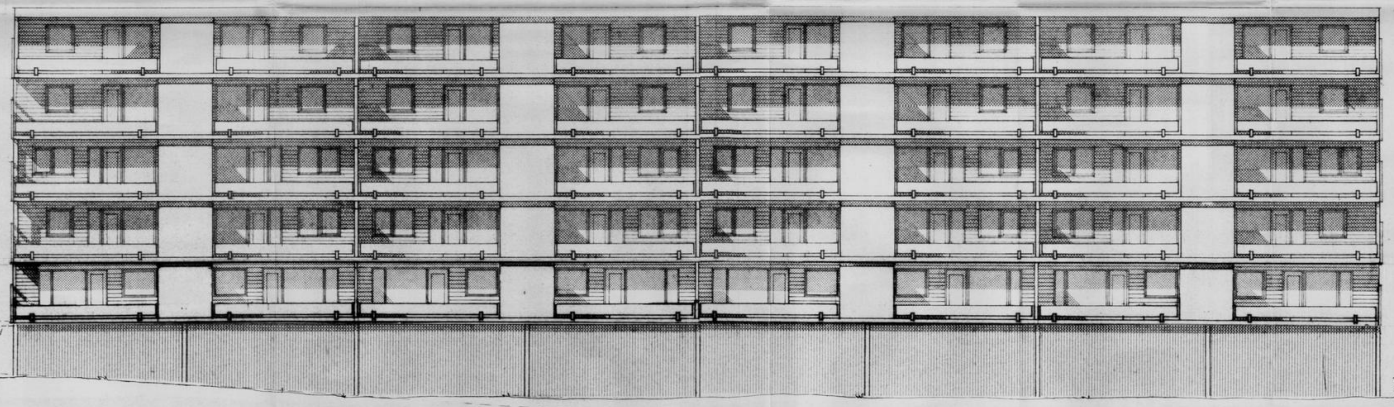
TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1429 | GRUPPE A | HUSNR. 4 | NR. 3 | REV. A



FASADE ÖST



FASADE VEST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn. 1031 - 79
Bilag nr. 36
Mottatt 20 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	5/2-80	DØRER, VINDUER	Eliø	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

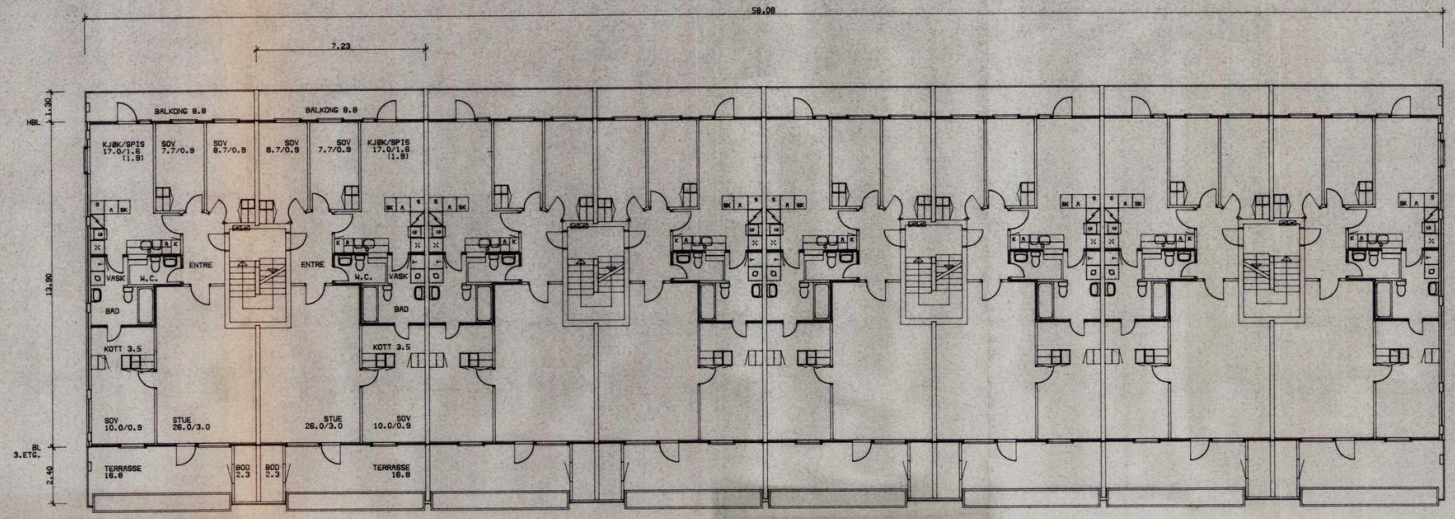
FELT | GÅRDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNING OMFATTER: LANGFASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	3.9.-79	W.H.	

TEGN. NR. 1429 . A . 4 . 7 . A

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.



DN-58021

EIERUM BYGNINGSRÅD
Løp. nr. 1031 – A
Tilleg nr. 22 til dr. nr.
Mottatt 20 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

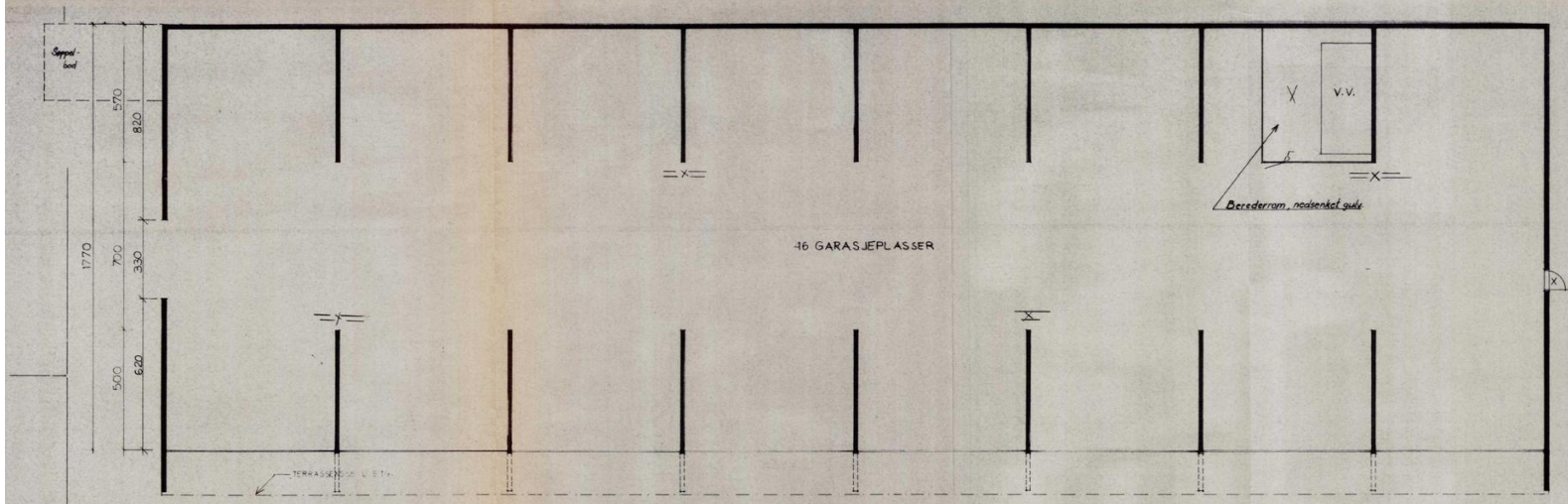
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1428 GRUPPE A HUSNR. 4 NR. 5 REV.

DH+56825



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1031 – 79
Bilag nr. – 20 –
Mottatt 20 FEB 1980

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT ÅSTERUD NORD

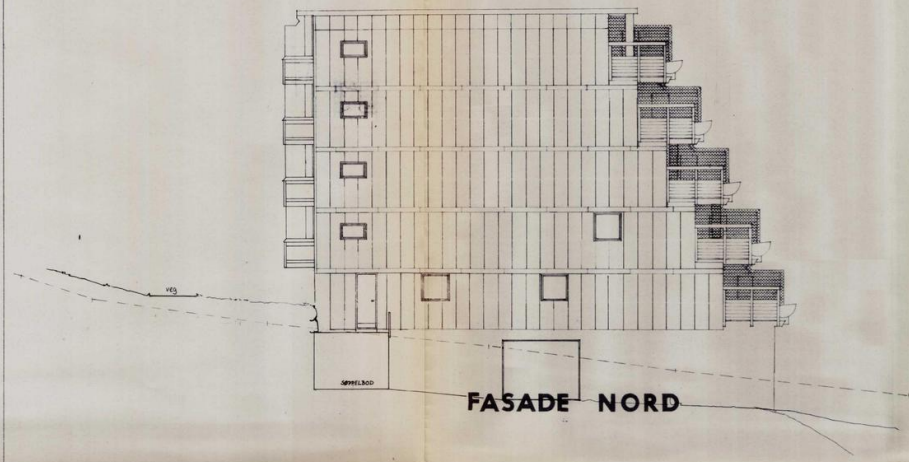
GNR. 1 BRUKSNR. 507

TEGNINGSINNHOLD PLAN GARASJE

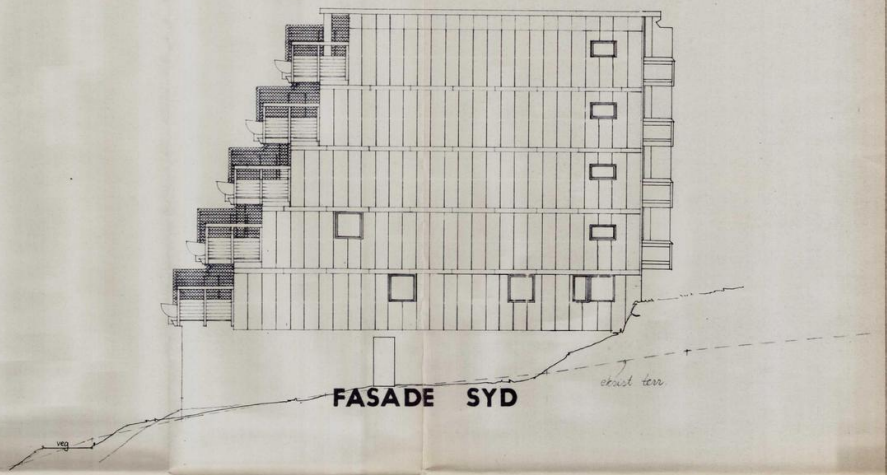
M 1:100 DATO 3.9.-79 TEGNET WH

TEGN. NR. 1429 A 4

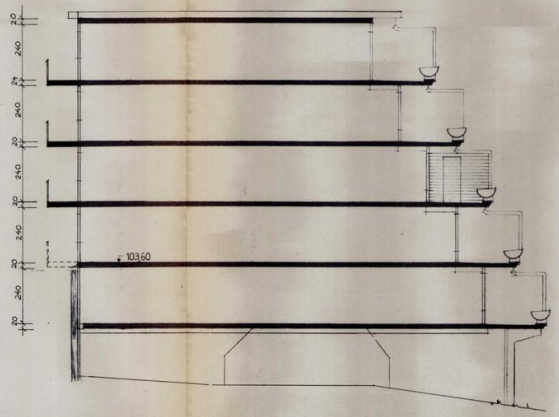
DH-56823



FASADE NORD



FASADE SYD



SNITT

BÆRUM K. Jnr. 1031-79 Bilag nr. 24 Mottatt 20 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

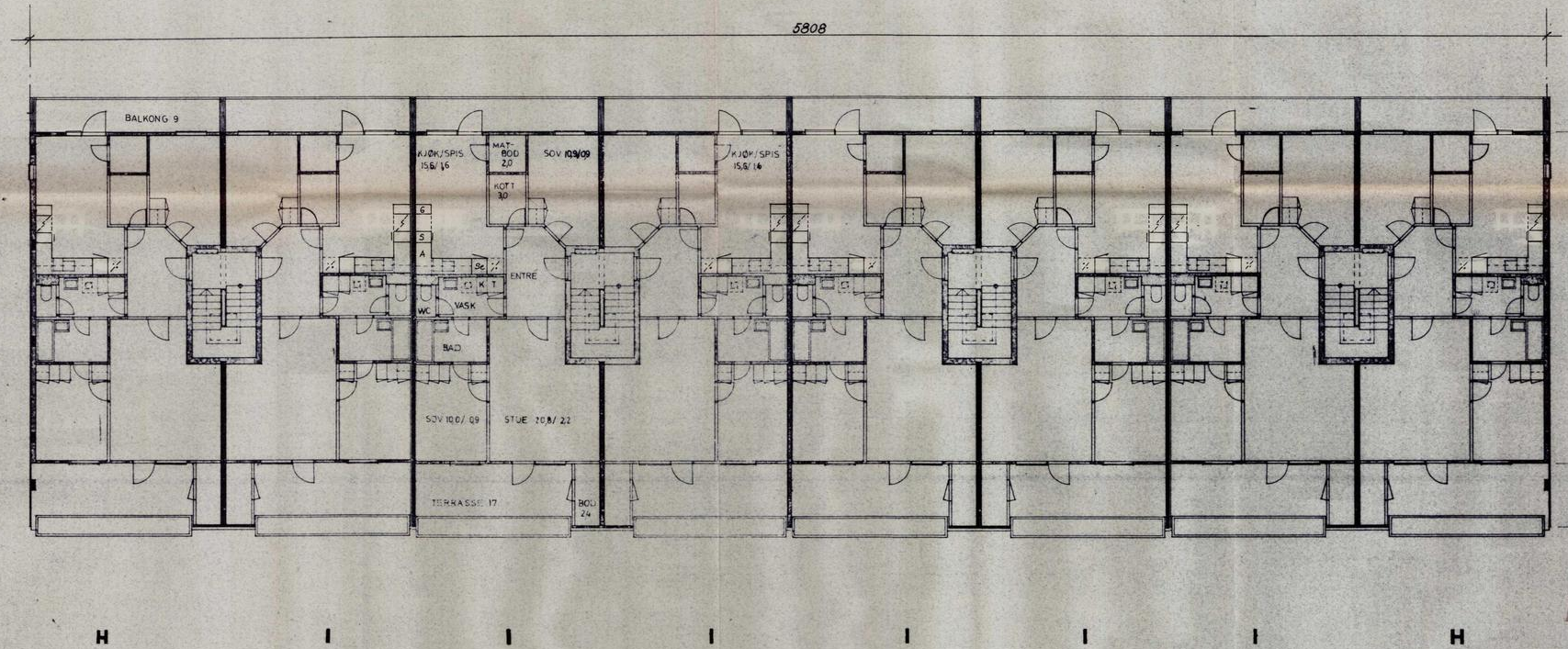
TEGNING OMFATTER: SNITT OG GAVLFASADER

MÅL 1:100 | DATO 3.9.-79 | TEGNET AV WH. | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.

TEGN. NR. 1429 . A . 4 . 6 .

DH+56013



Byggesak 103-79
Løpe nr. 7
Mottatt dato 25 SEP 1979

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

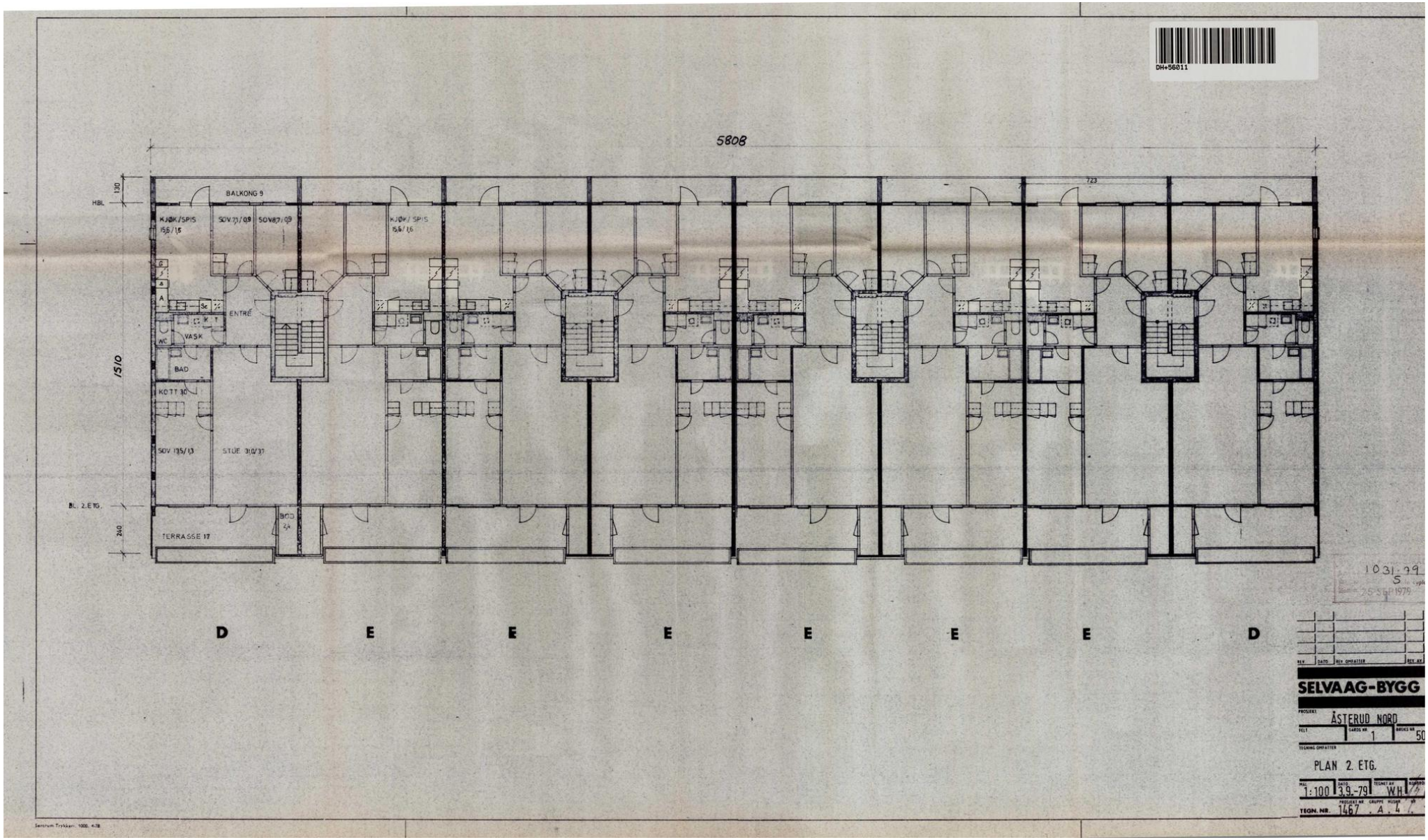
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

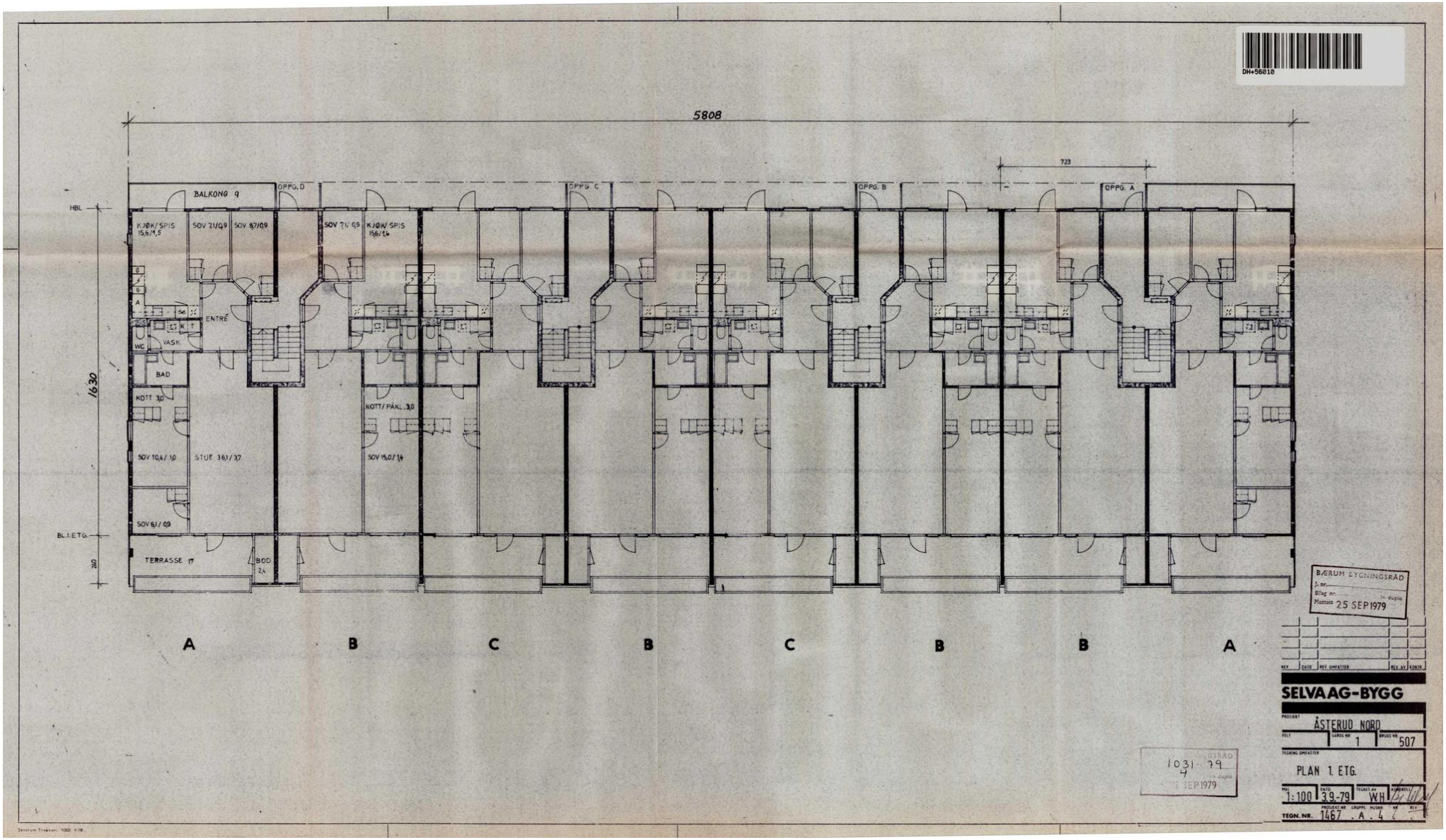
FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

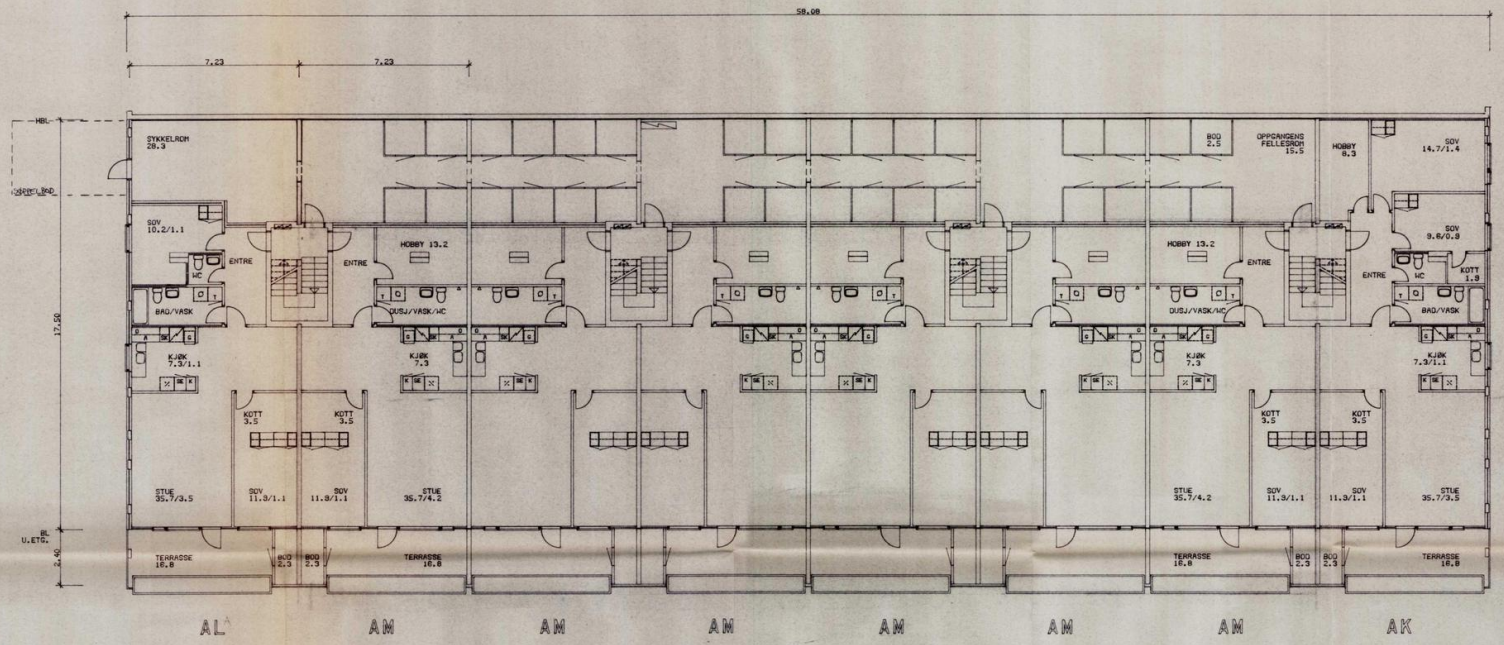
TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETG.

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	30-79	W.H.	

TEGN. NR. | PROSJEKT NR. 1467 | GRUPPE . A . | HUSNR. | NR. 4 | REV. .


5808
723
HBL
130
1510
240
BL. 2. ETG.
BALKONG 9
KJØK./SPIS
15,5/1,5
SOV 7,1/0,9
SOV 8,7/0,9
KJØK./SPIS
15,5/1,6
G
A
A
3c
K
T
ENTRÉ
WC
VASK
BAD
KOTT 3,0
SOV 13,5/1,3
STUE 31,0/3,7
BOD
2,4
TERRASSE 17
D
E
E
E
E
E
E
D
1031-79
5
25 SEP 1979
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ÅSTERUD NORD
FELT
GARDS NR
1
BRUKS NR
50
TEGNING OMFATTER
PLAN 2. ETG.
MÅL
1:100
DATO
3.9.-79
TEGNET AV
WH
TEGN. NR.
1467 . A . 4 .


5808
723
HBL
BL.1.ETG.
1630
240
OPPG. D
OPPG. C
OPPG. B
OPPG. A
BALKONG 9
KJØK/SPIS 15,8/14,5
SOV 7,1/09
SOV 8,7/09
SOV 7,1/ 09
KJØK/SPIS 15,6/16
ENTRÉ
VASK
WC
BAD
KOTT 3,0
KOTT/PÅKL. 3,0
SOV 10,4/ 10
STUE 36,1/ 37
SOV 15,0/ 14
SOV 6,1/ 09
TERRASSE 17
BOD 2,4
A
B
C
B
C
B
B
A
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr.
Bilag nr.
Mottatt 25 SEP 1979
in dupla
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ÅSTERUD NORD
FELT
GARDS NR 1
BRUKS NR 507
TEGNING OMFATTER
PLAN 1. ETG.
MÅL 1:100
DATO 39-79
TEGNET AV WH
TEGN. NR. 1467 . A . 4 .
1031 79 4
1 SEP 1979



DH-56018

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. 1031 - 79
Bilag nr. 19
Mottatt 2 FEB 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

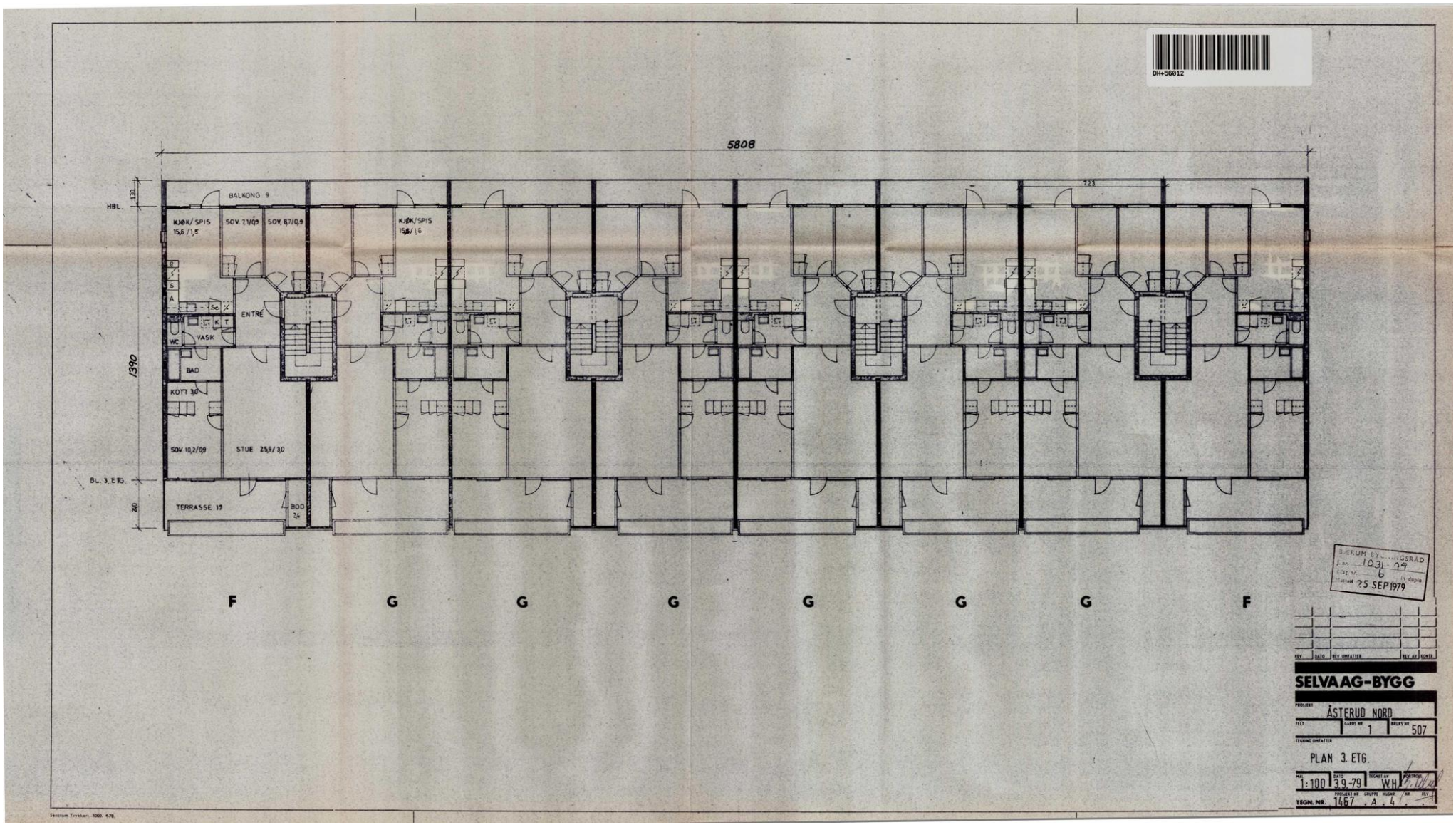
PROSJEKT: ÅSTERUD NORD

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

TEGNING OMFATTER: PLAN UNDERETASJE

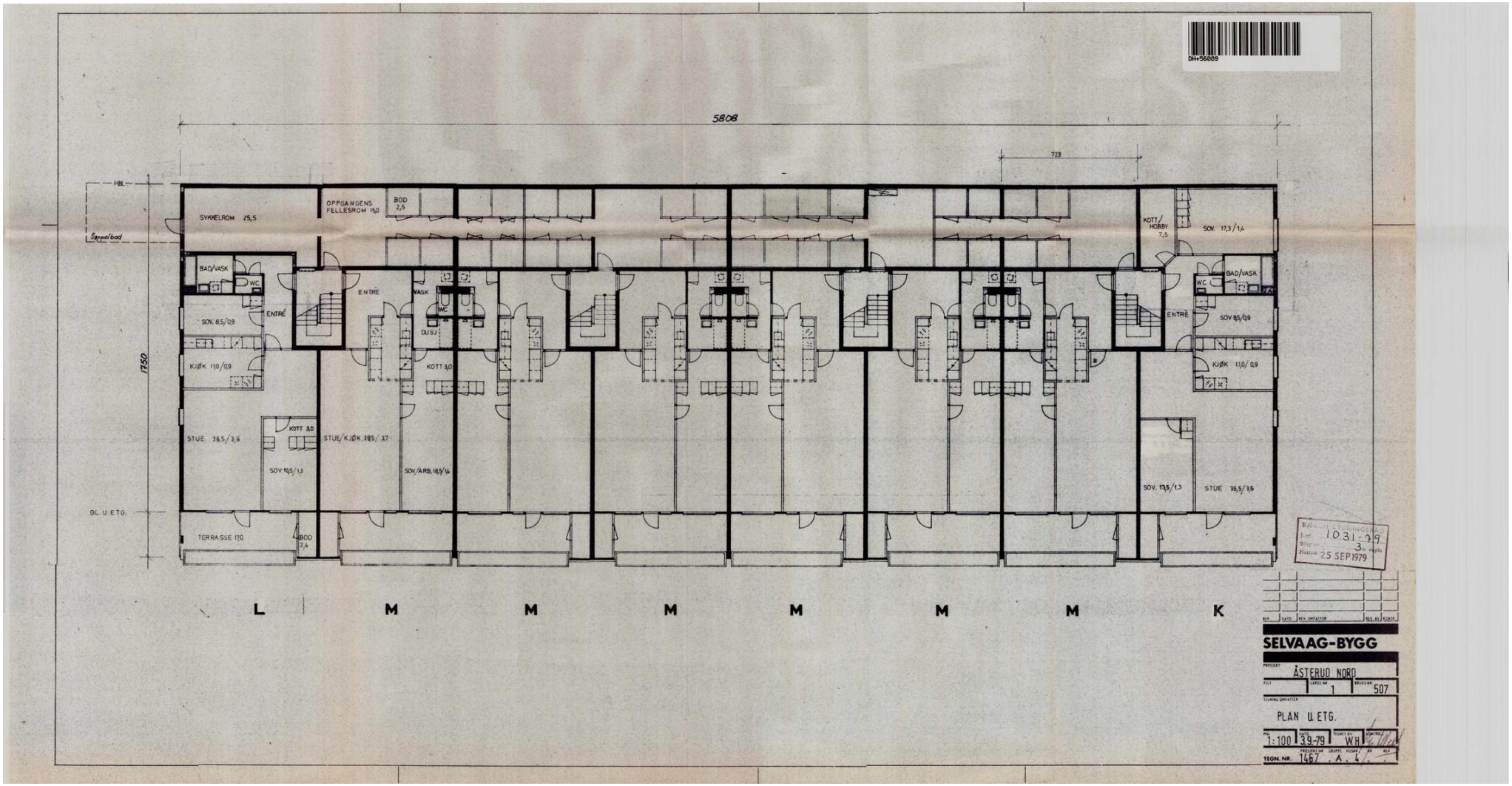
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	28/1/80		

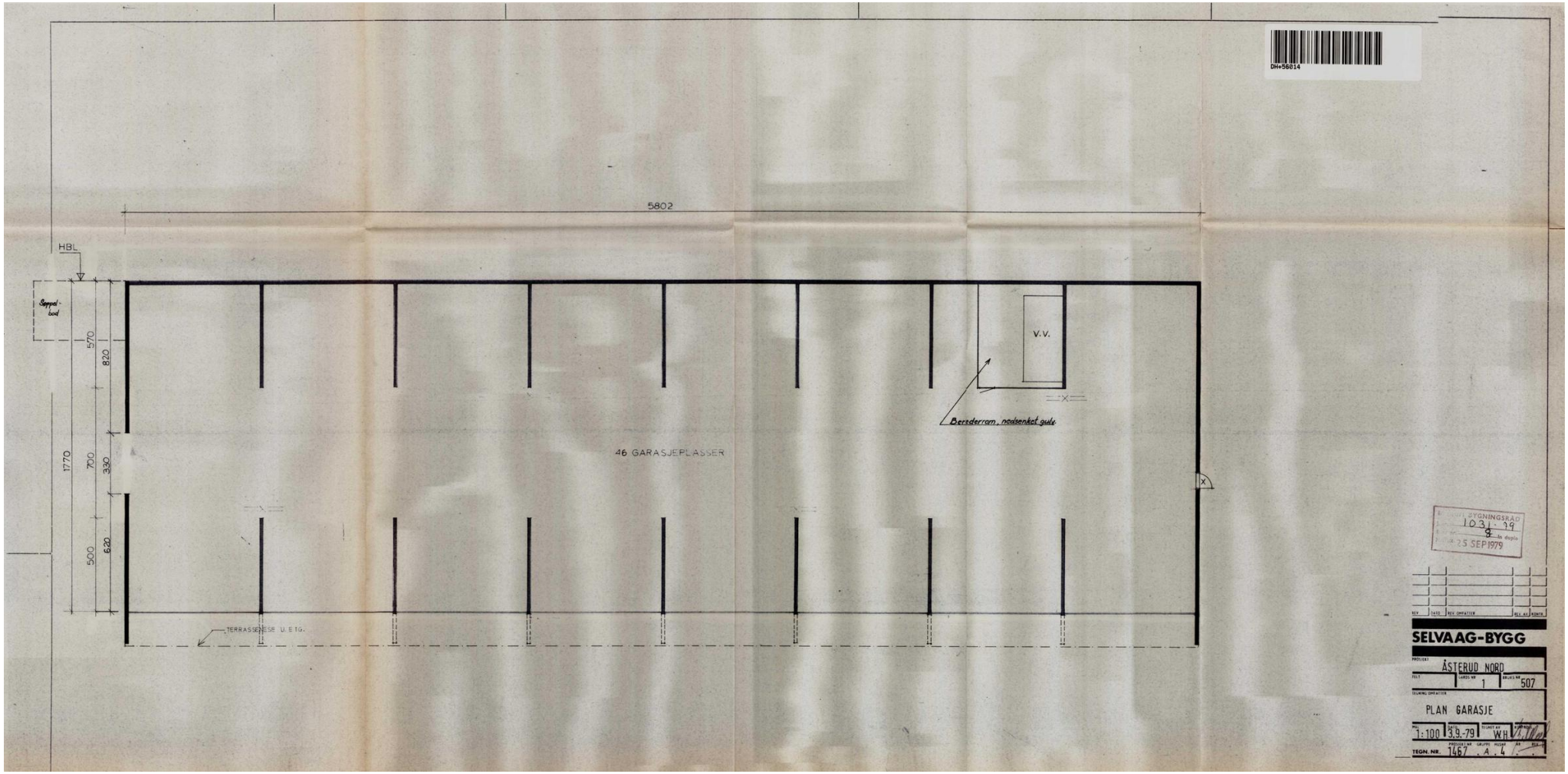
	PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR.	NR.	REV.
TEGN. NR.	1428	A	4	2	

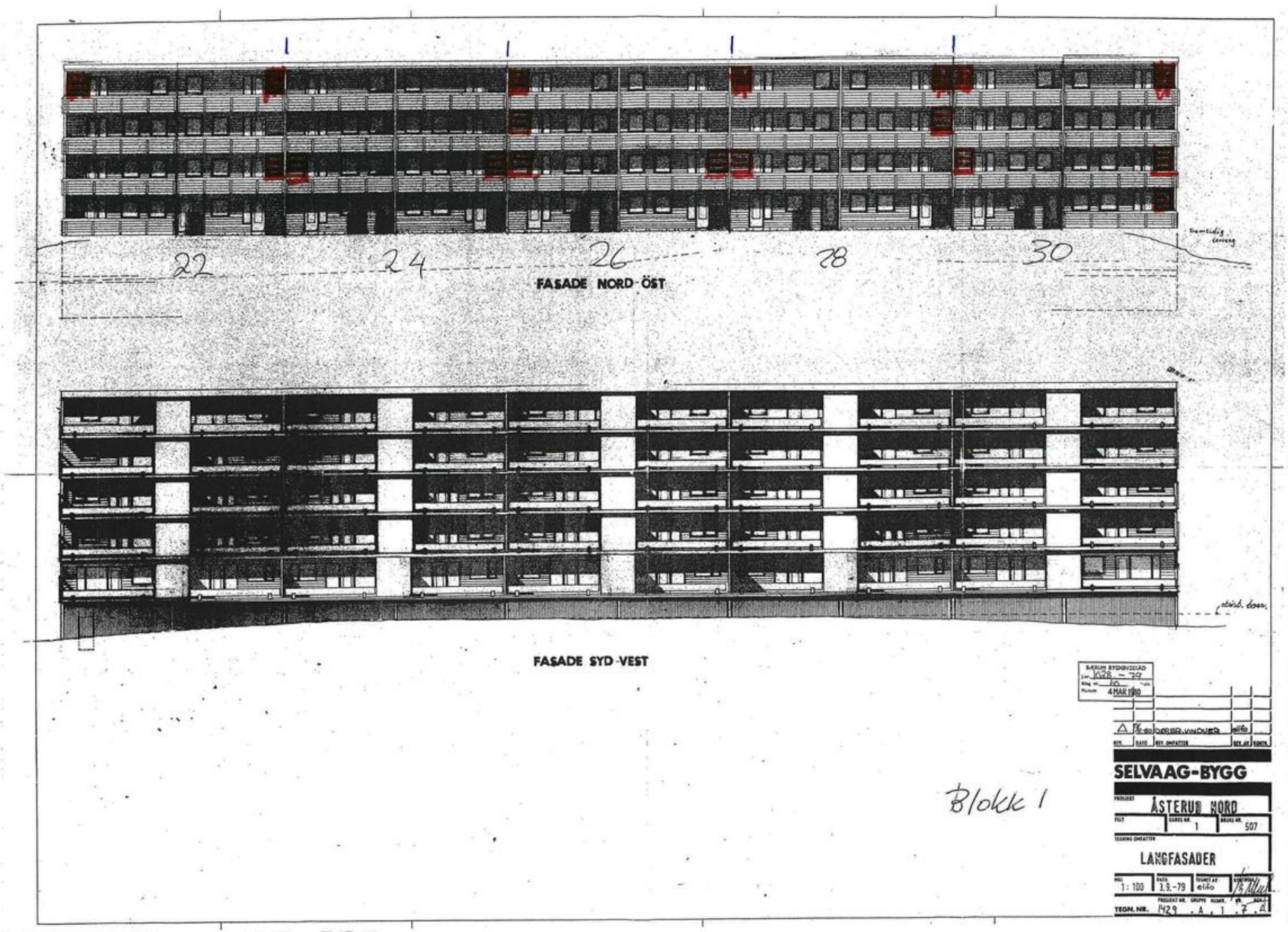


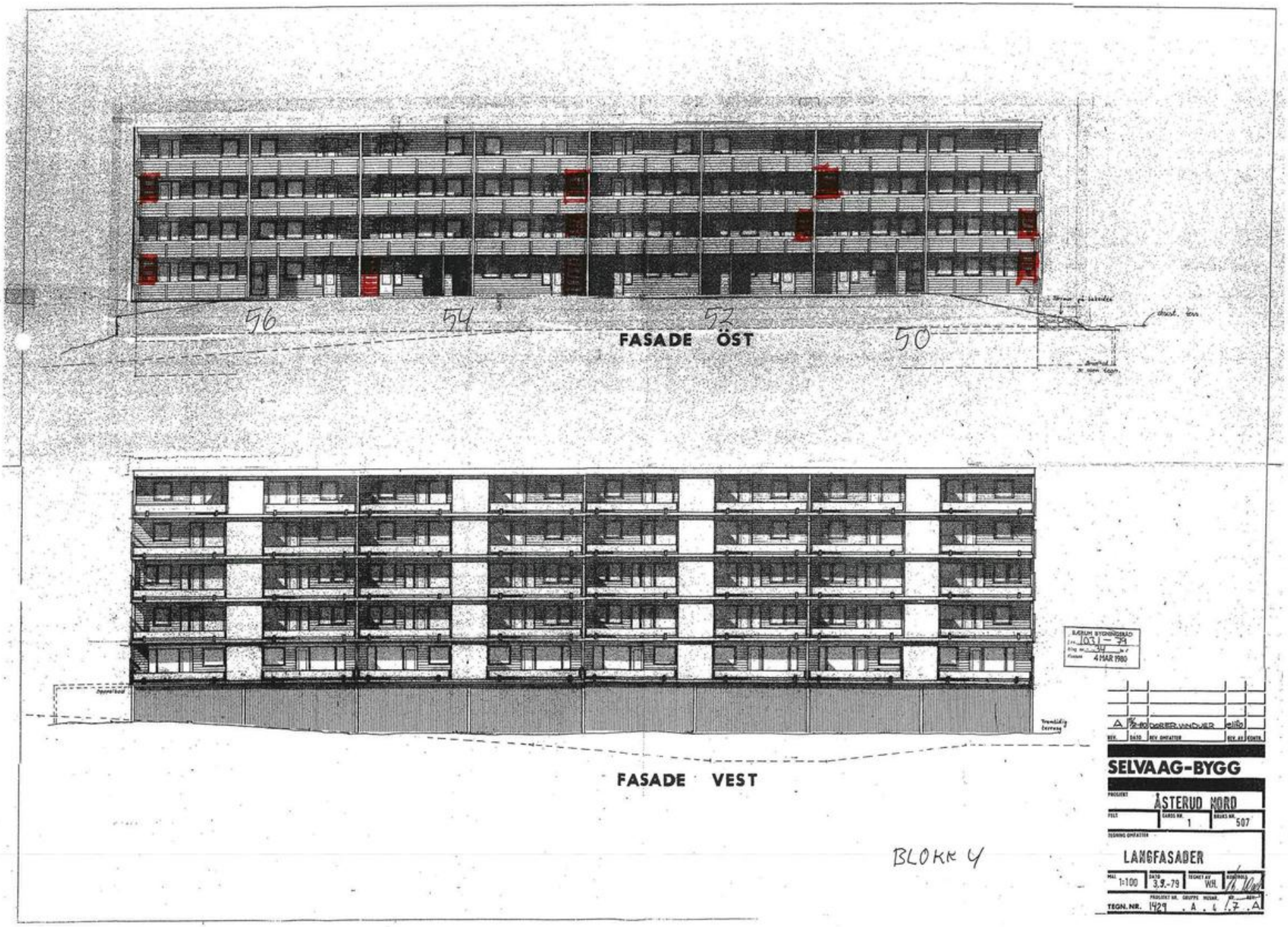
DH+56012

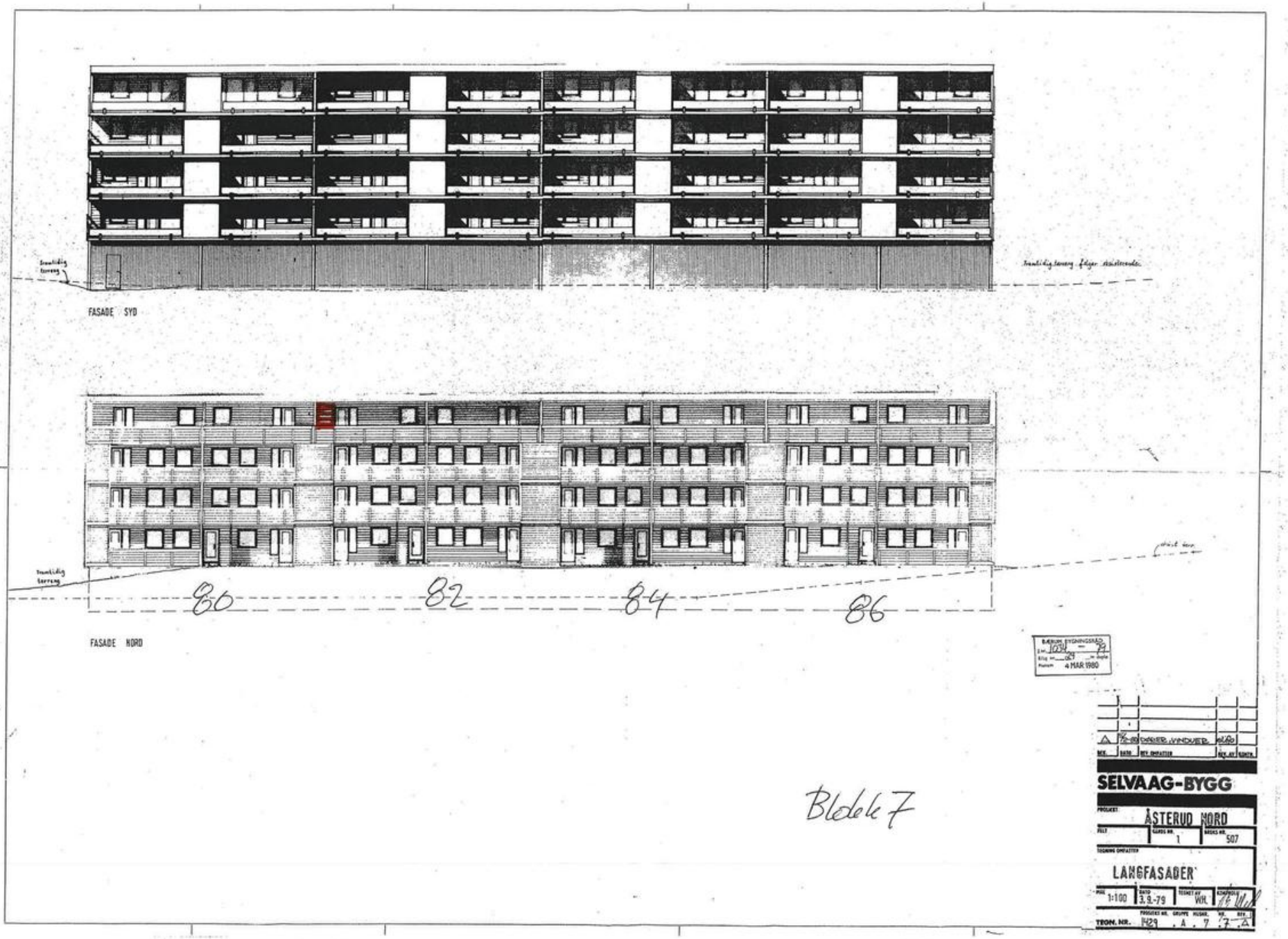
SELVA AG-BYGG
PROSJEKT ÅSTERUD NORD
FELT GÅRDS NR. 1 BRUKS NR. 507
TEGNINGSINNHOLD PLAN 3. ETG.
MÅL 1:100 DATO 3.9-79 TEGNET AV WH
TEGN. NR. 1467 . A . 4 . .


5808
723
HEL
Sprøyte/bad
SYKKELROM 25,5
OPPGANGENS FELLESROM 15,0
BOD 2,5
KOTT/ HOBBY 7,5
SOV. 17,3/1,4
BAD/VASK
WC
ENTRÉ
SOV. 8,5/0,9
VASK
DUSJ
KJØK 11,0/0,9
KOTT 3,0
STUE 36,5/3,6
SOV 13,5/1,3
STUE/KJØK. 38,5/3,7
SOV/ARB. 18,5/1,4
TERRASSE 17,0
BOD 2,4
1750
BL. U. ETG.
L
M
M
M
M
M
M
K
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
507
PLAN U. ETG.
1:100
3.9.79
WH
1467 . A . 4

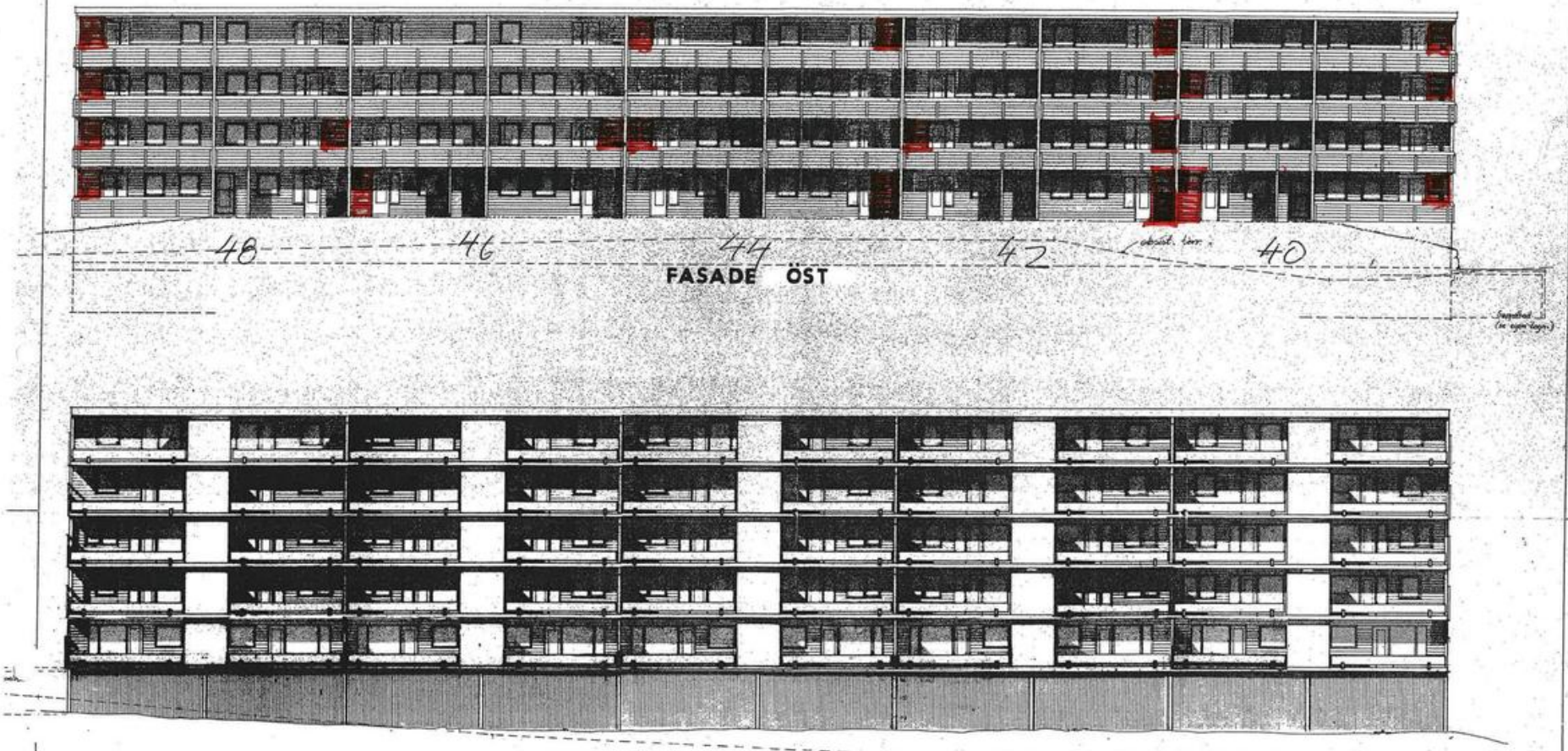

5802
HBL
Soppel-bod
570
820
700
330
620
500
1770
46 GARASJEPLASSER
V.V.
Beredderrom, nedsenket gulv.
TERRASSE
SELVA AG-BYGG
ÅSTERUD NORD
PLAN GARASJE
1:100
3.9.-79
WH
1467 . A . 4


22
24
26
28
30
FASADE NORD-ÖST
FASADE SYD-VEST
ÅSERUM BYGNINGSRÅD
4 MAR 1980
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
LANGFASADER
1:100
3.9.-79
Blokk 1


56
54
52
50
FASADE ÖST
FASADE VEST
BÆRUM BYGNINGSRÅD
103 - 79
4 MAR 1980
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
1
507
LANGFASADER
1:100
3.9.-79
WH.
TEGN. NR. 1429 . A . 6 . 7 . A
BLOKK 4


FASADE SYD
FASADE NORD
80
82
84
86
4 MAR 1980
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
LANGFASADER
1:100
3.9.-79
WIK
1429 . A . 7 . 7 . A

Bledele 7



BJERUM BYGNINGSRÅD
Lnr. 1030 – 79
Dato av 32
Mottatt 4 MAR 1980

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT ÅSTERUD NORD
FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

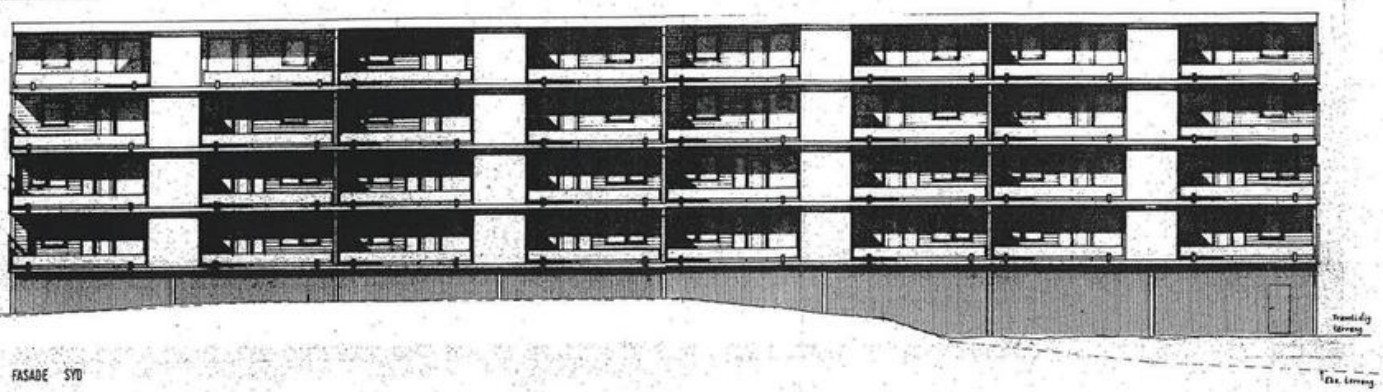
TEGNING OMFATTER
LANGFASADER

MÅL 1:100 | DATO 3.9.-79 | TEGNET AV W.R. | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE NUMM. | AR. | REV.
TEGN. NR. 1429 . A . 3 . 3 . A

Blokk 3


66
64
62
60
58
FASADE ÖST
FASADE VEST
BLOCK 5
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
1
507
LANGFASADER
1 : 100
3.9.79
WH
1429 . A . 5 . 6 . B



FASADE SYD



FASADE NORD

Blokk 6

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT ÅSTERUD NORD

FELT | GÅRDS NR. 1 | BRUKS NR. 507

TEGNINGS INNHOLD

LANGFASADER

MÅL 1:100 | DATO 3.9.-79 | TEGNET AV WR. | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | ARK. | REV.

TEGN. NR. N29 . A . 6 . 7 .


38
36
34
32
FASADE ÖST
FASADE VEST
Blokk 2
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
507
LANGFASADER
1:100
3.9.79
1429 . A . 2 . 7 .

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

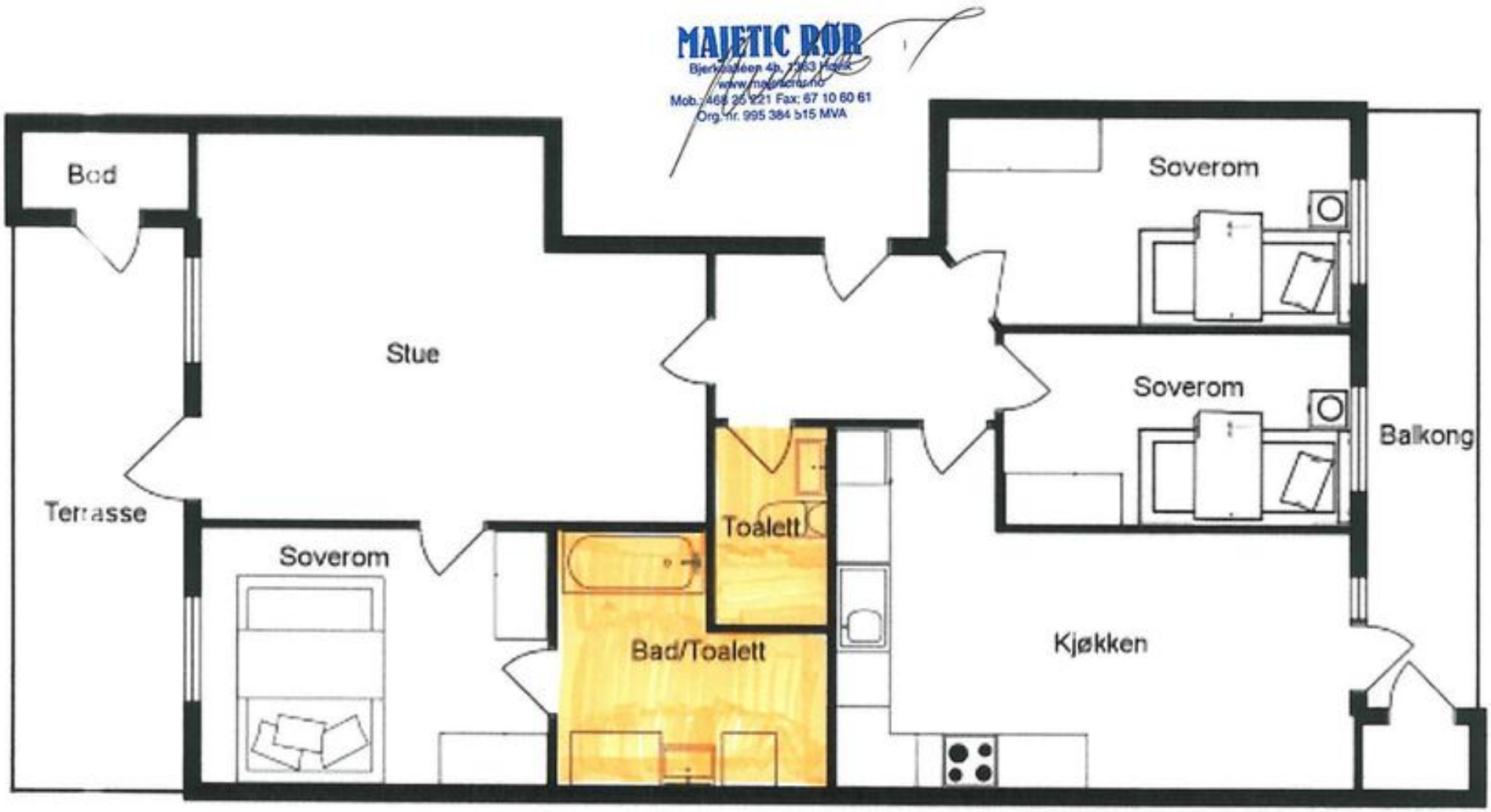
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


MAJETIC RØR
Mob.: 468 35 921 Fax: 67 10 60 61
Org.nr. 995 384 515 MVA
Bod
Stue
Soverom
Soverom
Balkong
Terrasse
Soverom
Toalett
Bad/Toalett
Kjøkken

211107000098K0225081

Pål Søhol
Edelgran 52

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 1273-83

Adresse

Gnr: 1 Bnr: 856 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 8. mai 1984

Arbeidets art: BOD PÅ TERRASSE

Byggherre: Pål Søhol

Anmelder: Pål Søhol

Ansvarshavende: Pål Søhol

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

Sandvika, 10.5.1984
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

0910070008BKO665569

Journalnr. 1031-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30. september 1981

Arbeidets art: Blokk

Byggherre: Bærum boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende John Mejlænder Larsen

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

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

0910070008BKO662589

Journalnr. 1038-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982

Arbeidets art: Bod

Byggherre: Bærum Boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Overing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 27. januar 1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
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.

09100700008BKO665563

Nytt tlf.nr. 59 90 50

Bærum Boligbyggelag
Ringeriksvn. 191 C

1313 VØYENENGA

Knut Monrad Hansen
Holmenvn. 19

OSLO 3

1031-79 OL/Åh

5.10.1981

BLOKK PÅ GNR. 1 BNR. 507 TOMT NR. 4 AV ÅSERUD
BYGGHERRE: BÆRUM BOLIGBYGGELAG

En viser til besiktigelse foretatt 9.,16.,23. og 30. september d.å.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil bli meddelt etter at brannvesenet har foretatt befaring og eventuelle mangler herfra er etterkommet.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Ola Leikaas
Ola Leikaas

Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	1	**Bnr**	856	**Fnr**	0	**Snr**	146
Adresse	Edelgranveien 50 , 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1979/1031	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1979/1038	Uthus/bod mm.	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1980/871	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1983/1273	Uthus/bod mm.	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1984/1269	Uthus/bod mm.	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1987/128	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1320	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1512	Uthus/bod mm.	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/21412	Edelgranveien 52 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2014/19154	Edelgranveien 22-86 - boder på balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/75942	Edelgranveien 50-56 - boder på balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Sivilingeniør Knut Kløve AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Vår ref.:
15/75942 - 17/71102/UDA

Dato:
24.03.2017

Adresse - Tiltak:	Edelgranveien 50-56 - boder på balkonger
Gnr/Bnr:	1/856
Tiltakshaver:	Åsterud boligsameie
Ansvarlig søker:	Sivilingeniør Knut Kløve AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ikke godkjente boder skal rives før ferdigattest kan gis	Vilkår 1 i rammetillatelsen datert 16.11.2015	Siv.ing. Knut Kløyve har bekreftet i vedlegg til søknaden om ferdigattest at boder som ikke er godkjent i Åsterud Boligsameie er revet pr. 16.03.2017.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

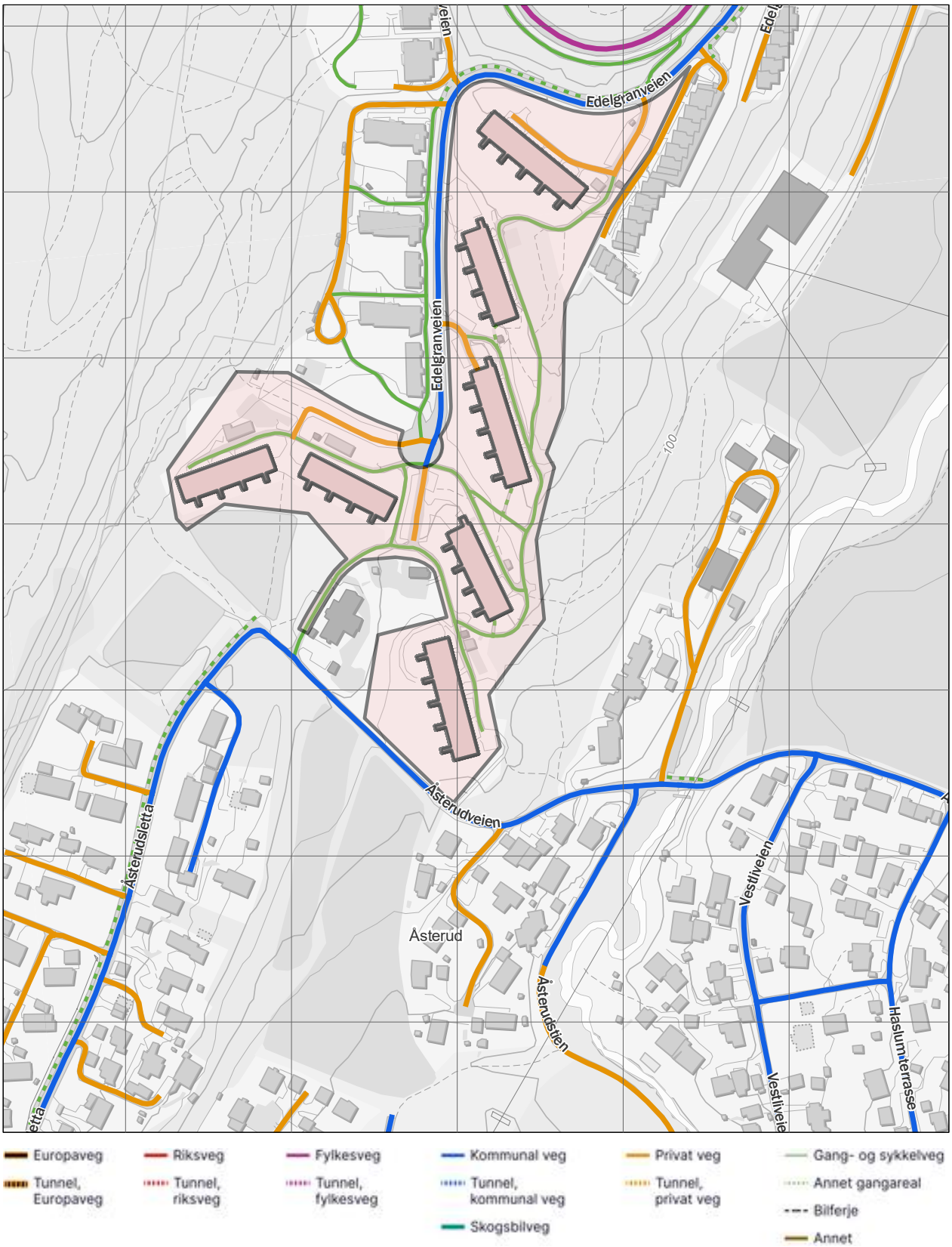
KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/05/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 1/856		
Utskriftsdato	28.05.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

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

Lokaliteter

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

Bærum kommune

VAledninger

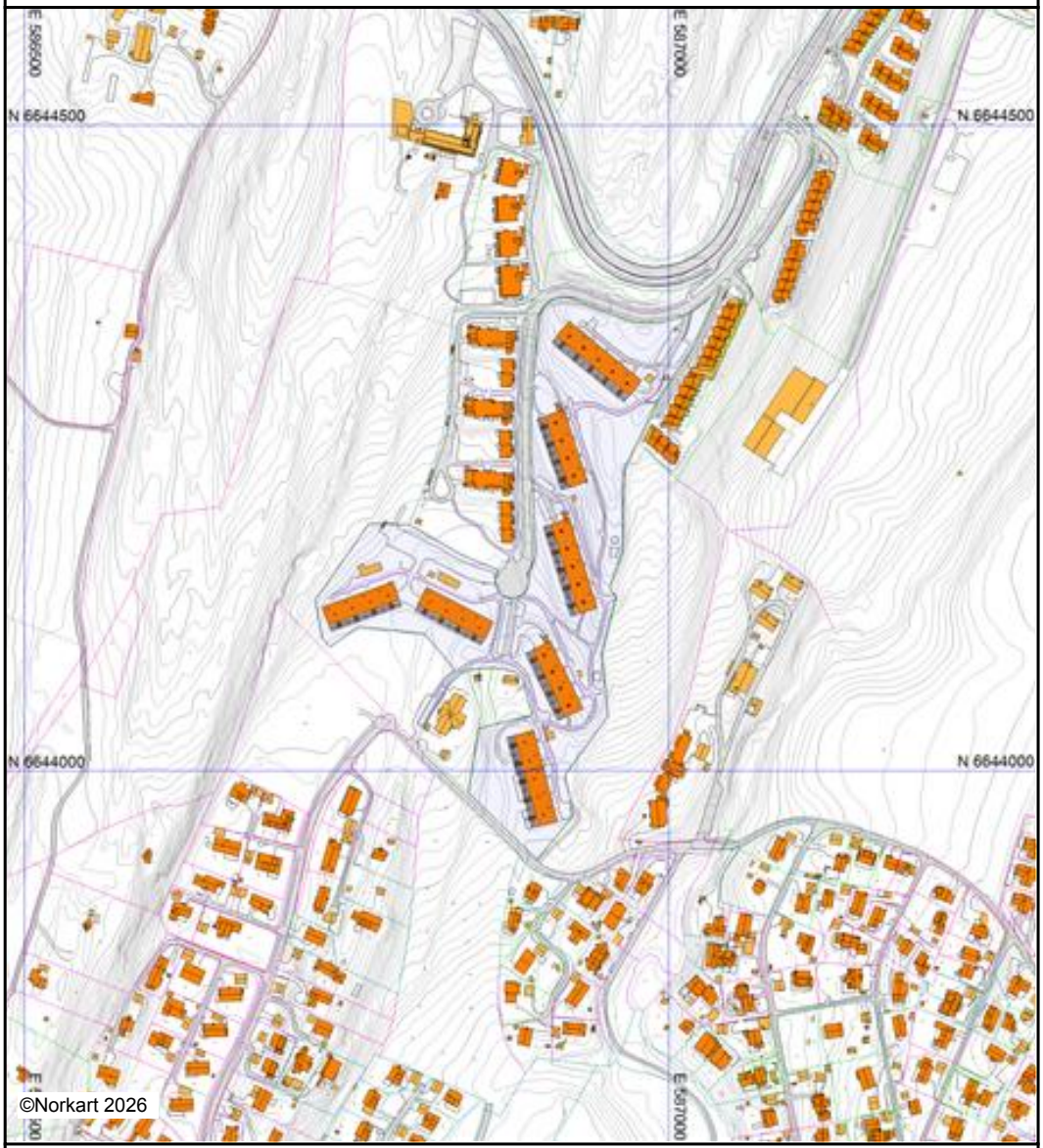
Eiendom: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

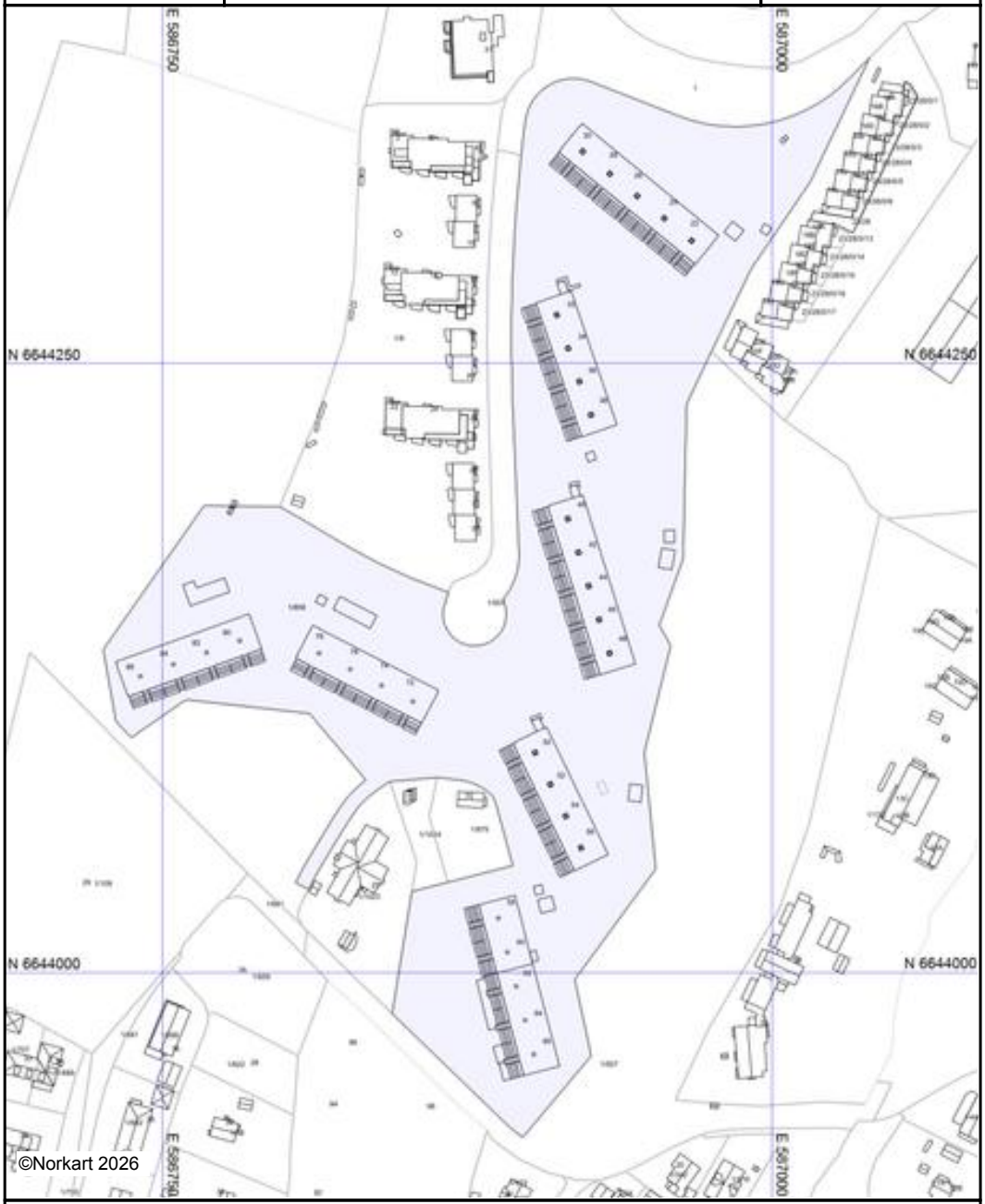
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE.

Plannummer 1977025

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.01.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSTERUD NORD og VEST

Felles:

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken, jvfr. Veglovens frisiktbestemmelser. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3.
Det er ikke tillatt, uten bygningsrådets samtykke, å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus-parsellene.

§ 4.
Før innflyttingstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk etter den norm bygningsrådet til enhver tid fastsetter.

§ 5.
Før byggetillatelse gis må det for felt B3 foreligge bebyggelsesplan, og for felt B1 og B2 utomhusplan godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at bebyggelsesplanen og utomhusplanen viser planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 6.
Utover disse bestemmelser vises det til byqningsloven og bygningsvedtektene i Bærum.
Unntak fra bestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Veisystemet:

§ 7.
Gang/sykkelveier skal opparbeides sammen med utbyggingen, de skal ha fast dekke og være brøytbare.
Kjøring på gang/sykkelveier kan bare tillates når det er strengt nødvendig for servicekjøring, vedlikehold o.l.

§ 8.
Gangstiers trasé skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.

Offentlig friområde Fl, F2, F3 og F4:
§ 9.
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Områder for villamessig bebyggelse, B3 og B4:
§ 10.
Frittliggende bolighus skal oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningen skal utføres slik at de danner et harmonisk hele. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 11.
Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Område for landbruk, gartneri, L1:
§ 12.
Innenfor området tillates bare oppført bygninger som har direkte tilknytning til drift av gartneriet.

oooOOOooo

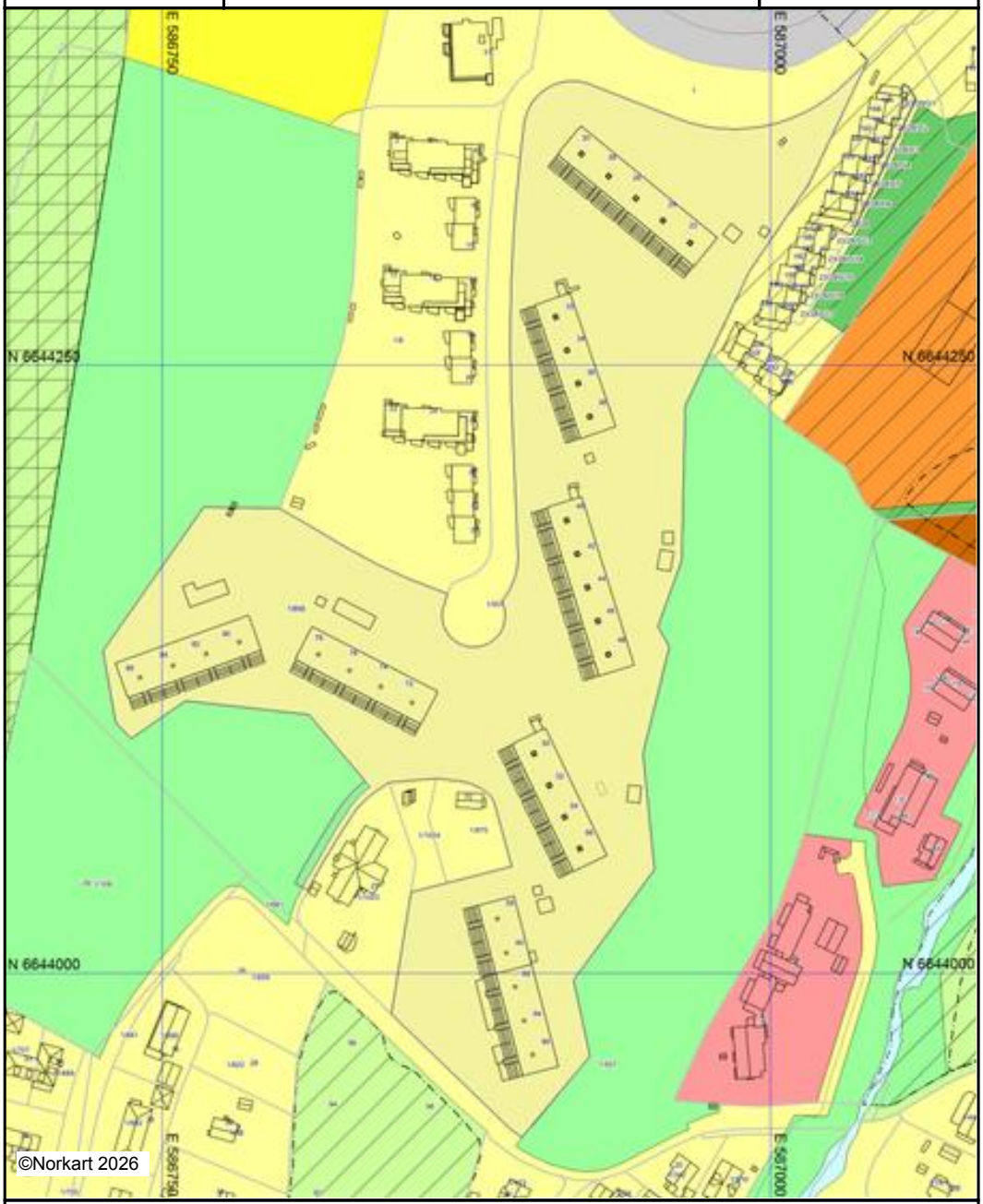
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



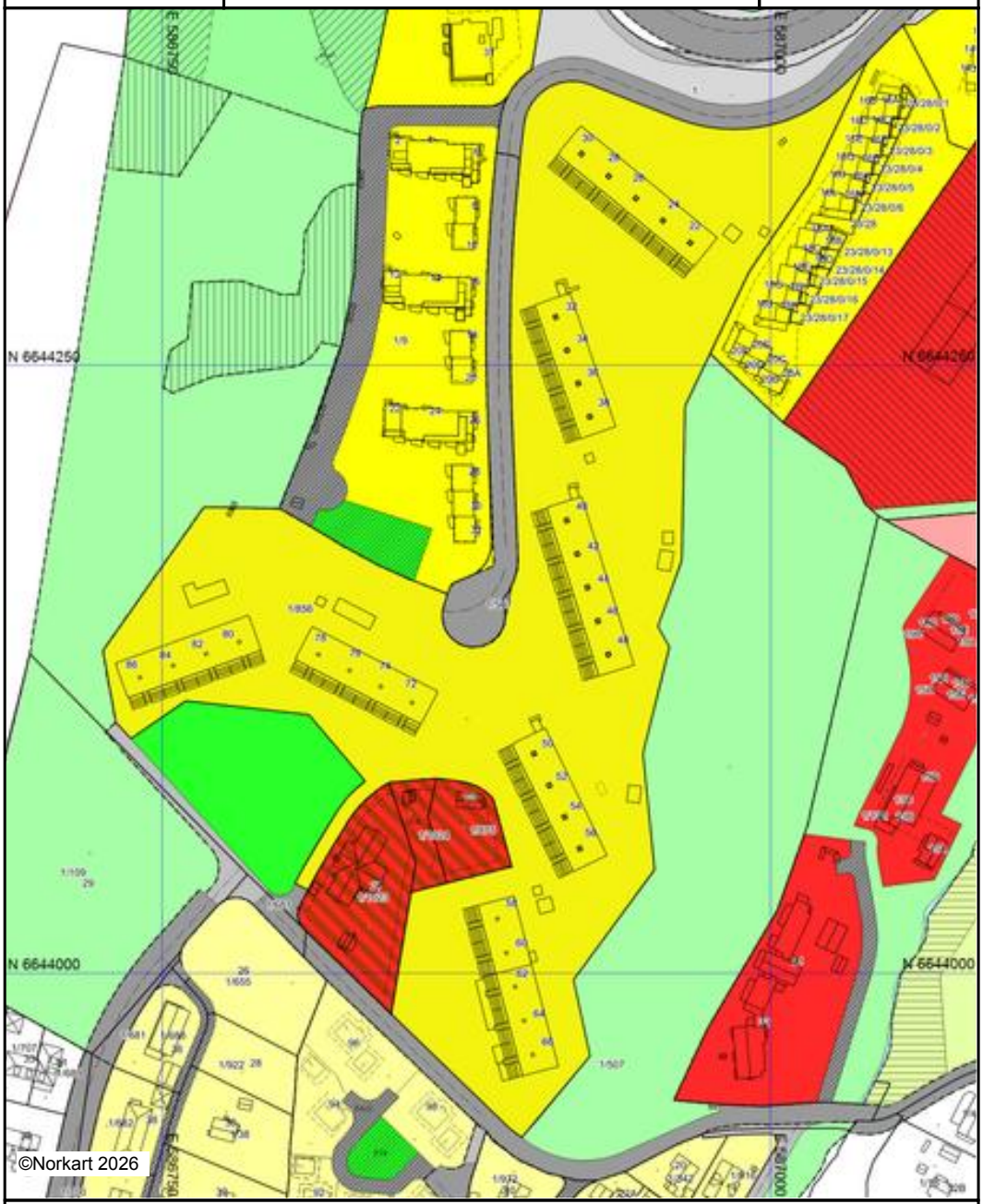
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2500

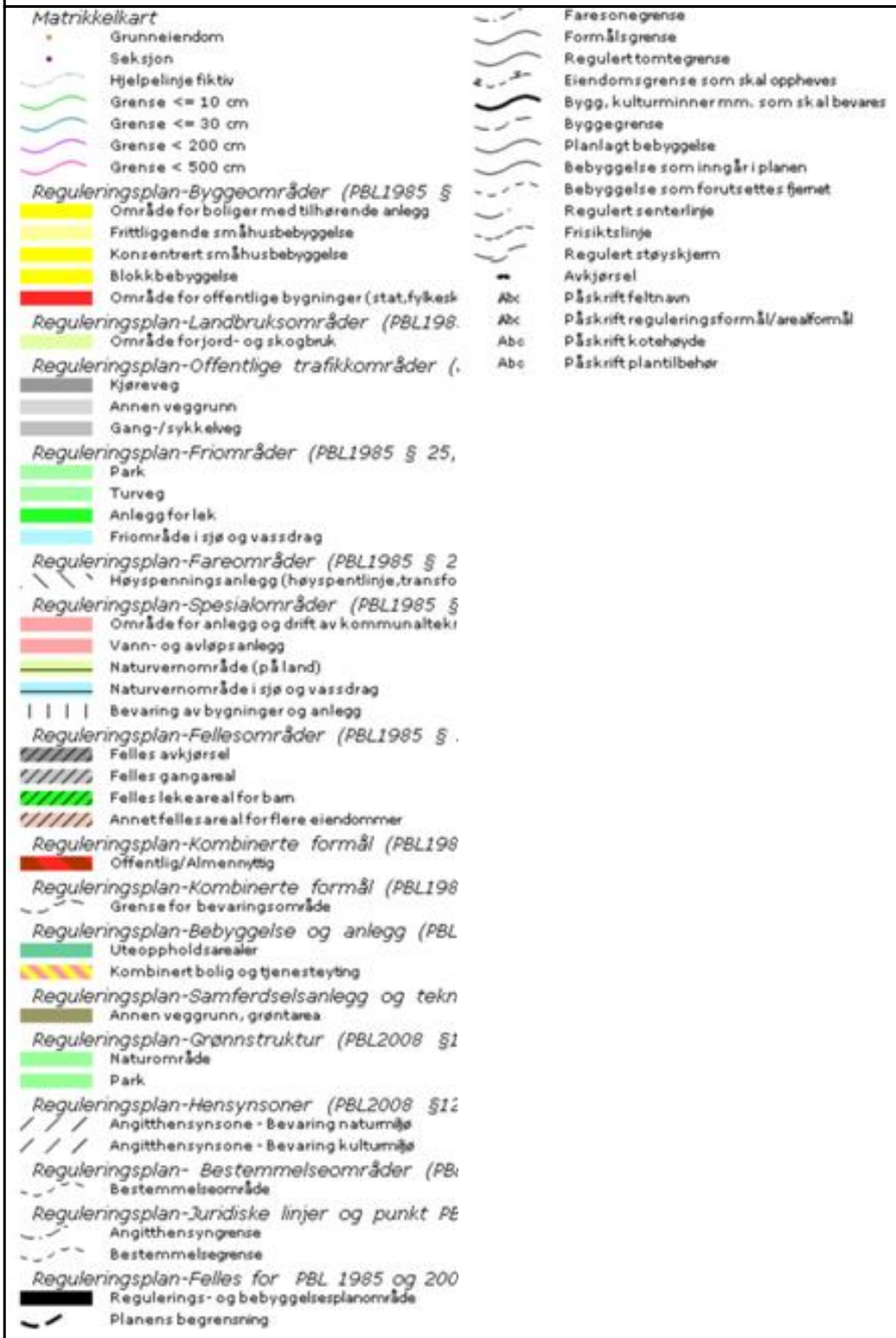
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



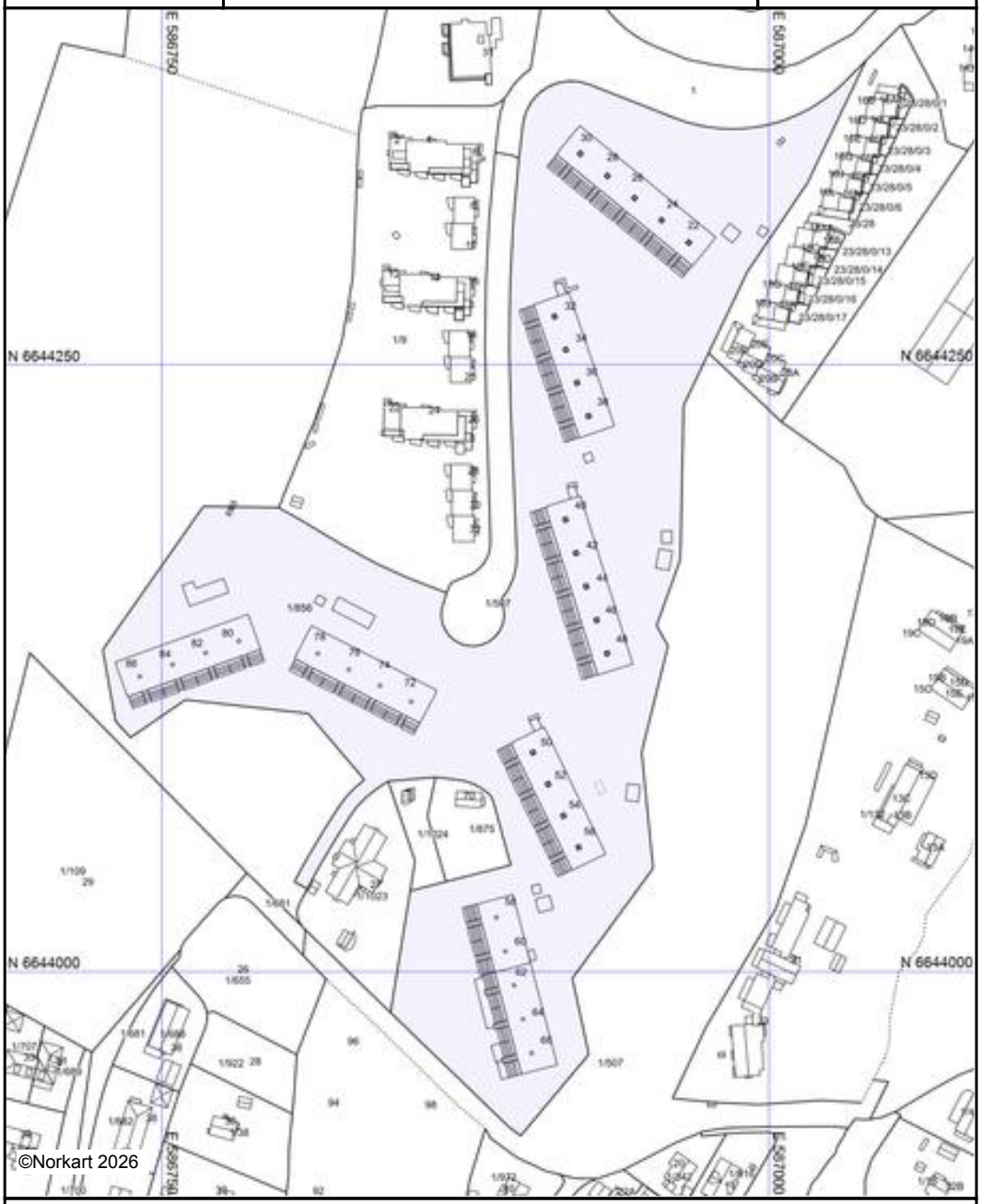
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/856/0/146
Adresse: Edelgranveien 50
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 44 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)

Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 370 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9010890014	9512	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5807
43127789	5194	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2856
9011650014	8175	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5013
43107561	4220	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2399
44106668	5785	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5785
9015760020	13628	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	13628

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-1600 m3	27.84	1/1	0 %	-44 546,40 kr	-291 333,46 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-1600 m3	32.44	1/1	0 %	-51 906,40 kr	-339 467,92 kr
Forbruk vann 2025	15%	6814 m3	27.84	1/1	0 %	189 711,98 kr	494 019,52 kr
Forbruk avløp 2025	15%	6814 m3	32.44	1/1	0 %	221 056,38 kr	575 641,91 kr
Forbruk vann 2025	25%	6814 m3	30.26	1/1	0 %	206 208,67 kr	536 977,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	6814 m3	35.26	1/1	0 %	240 278,67 kr	625 697,72 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-1600 m3	30.26	1/1	0 %	-48 420,00 kr	-316 666,80 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-1600 m3	35.26	1/1	0 %	-56 420,00 kr	-368 986,88 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	294 stk	5384.19	1/1	0 %	1 582 951,16 kr	527 650,40 kr
Forskudd vann 2026	15%	36776 m3	30.61	1/1	0 %	1 125 823,72 kr	375 274,62 kr
Forskudd avløp 2026	15%	36776 m3	34.82	1/1	0 %	1 280 613,91 kr	426 871,31 kr
					Sum	**4 645 351,69 kr**	**2 245 678,16 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Edelgranveien 50, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 856, Seksjonsnr 146	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Edelgranveien 50, gatenr 2201	**Grunnkrets:**	1216	Haslum 16
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.04.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	96/26 175
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 389,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
52972	Rydningsrøyslokalitet	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	05.05.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/856	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/856/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/2	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/3	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/4	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/5	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/6	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/7	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/8	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/9	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/10	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/11	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/12	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/13	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/14	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/15	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/16	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/17	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/18	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/19	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/20	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/21	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/22	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/23	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/24	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/25	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/26	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/27	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/28	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/29	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/30	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/31	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/32	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/33	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/34	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/35	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/36	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/37	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/38	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/39	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/40	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/41	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/42	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/43	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/44	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/45	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/46	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/47	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/48	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/49	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/50	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/51	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/52	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/53	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/54	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/55	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/56	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/57	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/58	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/59	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/60	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/61	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/62	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/63	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/64	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/65	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/66	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/67	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/68	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/69	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/70	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/71	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/72	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/73	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/74	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/75	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/76	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/77	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/78	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/79	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/80	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/81	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/82	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/83	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/84	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/85	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/86	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/87	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/88	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/89	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/90	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/91	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/92	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/93	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/94	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/95	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/96	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/97	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/98	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/99	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/100	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/101	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/102	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/103	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/104	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/105	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/106	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/107	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/108	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/109	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/110	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/111	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/112	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/113	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/114	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/115	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/116	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/117	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/118	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/119	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/120	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/121	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/122	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/123	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/124	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/125	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/126	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/127	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/128	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/129	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/130	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/131	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/132	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/133	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/134	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/135	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/136	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/137	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/138	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/139	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/140	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/141	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/142	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/143	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/144	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/145	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/146	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/147	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/148	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/149	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/150	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/151	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/152	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/153	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/154	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/155	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/156	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/157	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/158	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/159	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/160	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/161	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/162	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/163	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/164	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/165	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/166	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/167	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/168	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/169	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/170	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/171	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/172	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/173	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/174	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/175	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/176	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/177	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/178	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/179	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/180	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/181	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/182	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/183	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/184	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/185	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/186	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/187	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/188	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/189	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/190	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/191	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/192	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/193	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/194	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/195	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/196	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/197	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/198	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/199	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/200	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/201	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/202	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/203	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/204	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/205	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/206	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/207	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/208	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/209	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/210	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/211	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/212	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/213	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/214	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/215	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/216	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/217	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/218	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/219	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/220	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/221	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/222	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/223	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/224	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/225	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/226	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/227	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/228	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/229	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/230	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/231	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/232	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/233	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/234	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/235	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/236	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/237	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/238	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/239	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/240	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/241	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/242	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/243	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/244	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/245	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/246	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/247	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/248	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/249	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/250	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/251	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/252	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/253	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/254	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/255	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/256	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/257	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/258	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/259	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/260	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/261	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/262	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/263	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/264	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/265	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/266	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/267	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/268	0,0

			Mottaker	3201/1/856/0/269	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/270	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/271	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/272	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/273	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/274	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/275	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/276	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/277	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/278	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/279	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/280	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/281	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/282	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/283	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/284	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/285	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/286	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/287	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/288	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/289	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/290	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/291	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/292	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/293	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/294	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/856	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/856/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/2	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/3	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/4	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/5	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/6	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/7	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/8	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/9	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/10	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/11	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/12	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/13	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/14	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/15	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/16	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/17	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/18	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/19	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/20	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/21	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/22	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/23	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/24	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/25	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/26	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/27	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/28	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/29	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/30	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/31	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/32	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/33	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/34	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/35	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/36	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/37	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/38	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/39	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/40	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/41	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/42	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/43	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/44	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/45	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/46	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/47	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/48	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/49	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/50	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/51	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/52	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/53	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/54	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/55	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/56	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/57	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/58	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/59	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/60	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/61	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/62	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/63	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/64	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/65	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/66	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/67	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/68	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/69	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/70	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/71	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/72	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/73	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/74	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/75	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/76	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/77	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/78	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/79	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/80	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/81	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/82	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/83	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/84	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/85	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/86	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/87	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/88	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/89	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/90	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/91	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/92	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/93	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/94	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/95	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/96	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/97	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/98	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/99	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/100	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/101	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/102	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/103	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/104	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/105	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/106	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/107	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/108	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/109	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/110	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/111	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/112	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/113	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/114	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/115	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/116	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/117	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/118	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/119	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/120	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/121	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/122	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/123	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/124	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/125	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/126	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/127	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/128	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/129	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/130	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/131	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/132	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/133	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/134	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/135	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/136	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/137	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/138	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/139	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/140	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/141	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/142	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/143	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/144	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/145	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/146	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/147	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/148	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/149	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/150	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/151	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/152	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/153	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/154	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/155	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/156	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/157	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/158	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/159	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/160	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/161	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/162	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/163	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/164	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/165	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/166	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/167	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/168	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/169	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/170	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/171	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/172	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/173	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/174	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/175	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/176	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/177	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/178	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/179	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/180	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/181	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/182	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/183	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/184	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/185	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/186	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/187	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/188	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/189	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/190	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/191	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/192	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/193	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/194	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/195	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/196	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/197	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/198	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/199	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/200	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/201	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/202	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/203	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/204	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/205	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/206	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/207	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/208	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/209	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/210	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/211	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/212	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/213	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/214	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/215	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/216	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/217	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/218	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/219	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/220	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/221	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/222	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/223	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/224	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/225	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/226	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/227	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/228	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/229	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/230	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/231	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/232	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/233	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/234	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/235	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/236	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/237	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/238	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/239	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/240	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/241	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/242	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/243	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/244	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/245	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/246	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/247	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/248	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/249	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/250	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/251	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/252	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/253	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/254	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/255	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/256	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/257	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/258	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/259	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/260	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/261	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/262	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/263	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/264	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/265	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/266	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/267	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/268	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/269	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/270	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/271	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/272	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/273	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/274	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/275	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/276	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/277	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/278	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/279	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/280	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/281	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/282	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/283	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/284	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/285	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/286	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/287	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/288	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/289	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/290	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/291	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/292	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/293	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/294	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Edelgranveien 50	H0202	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 458,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5 458,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.09.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	40
Bygningsnr:	17318373			Antall etasjer:	6

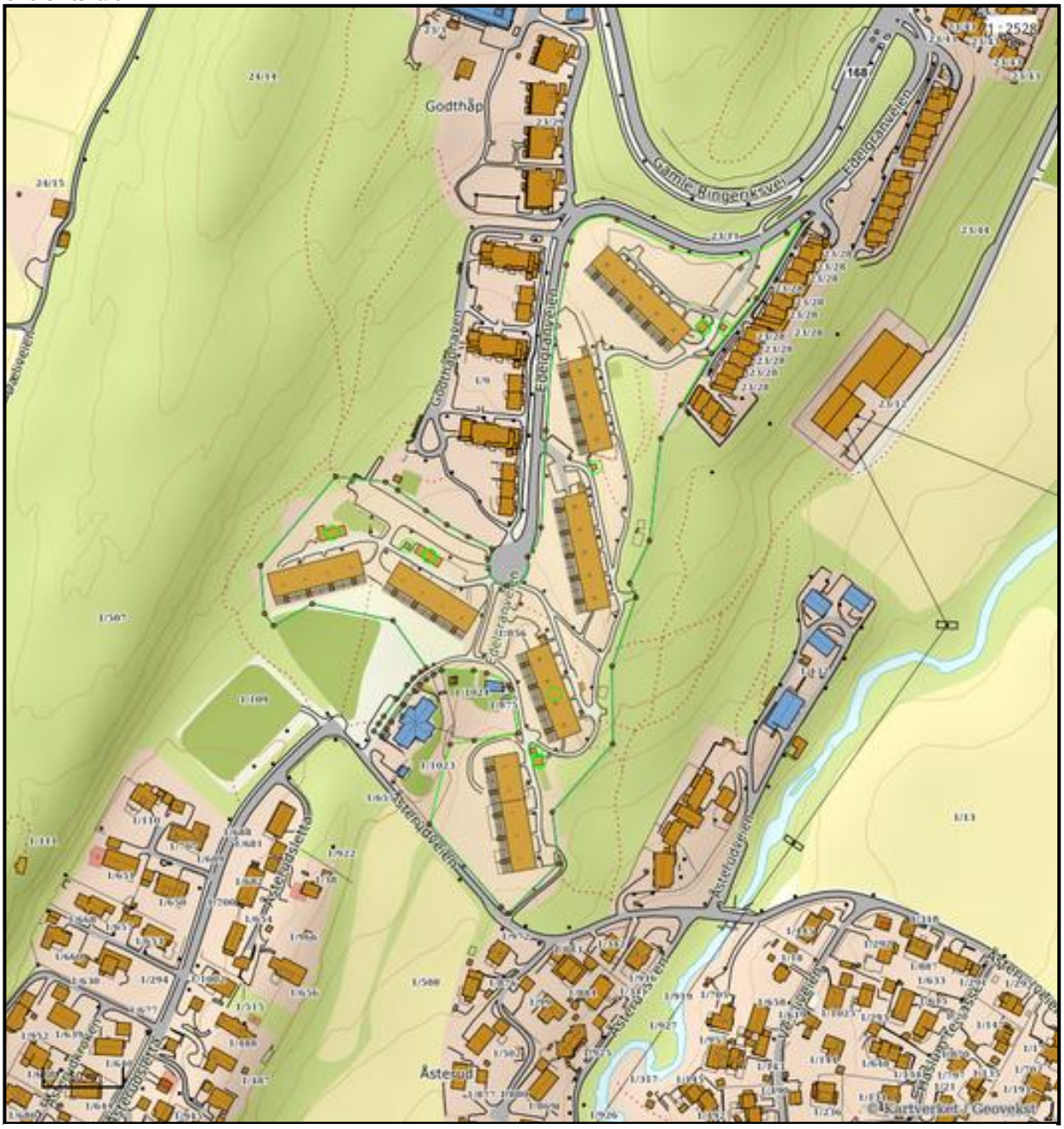
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	8		889,0		889,0				

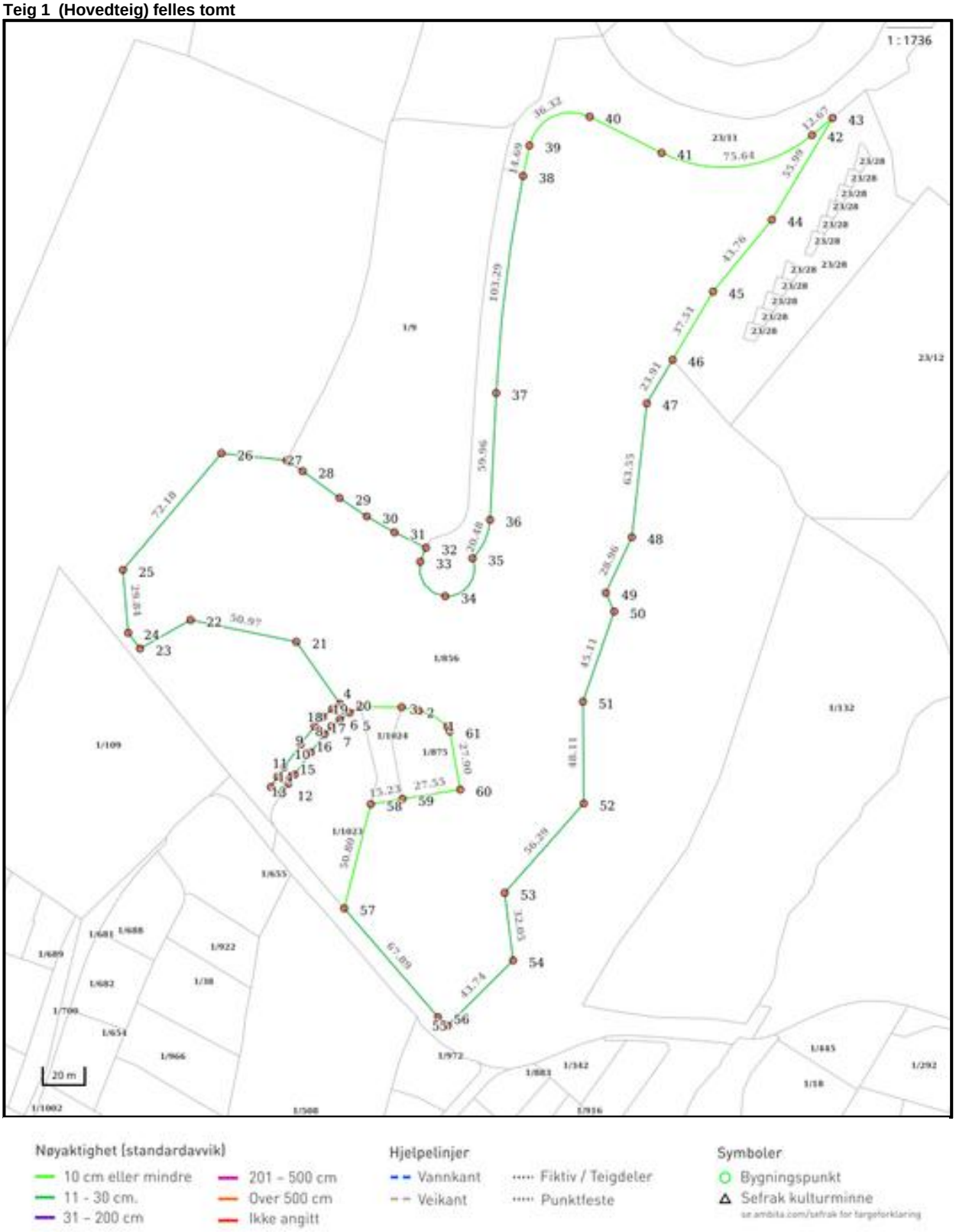
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart


Godthåp
Åstedalen
Åstedalsveien
Åstedalsveien
Åstedalsveien

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 44 389,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 072,95	586 884,90	15,69m	Terrengmålt	10	-23,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 079,08	586 870,77	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 080,06	586 862,61	19,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 078,36	586 843,10	5,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 075,25	586 838,34	5,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 071,75	586 834,05	5,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 068,13	586 830,43	5,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 063,95	586 827,38	10,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 054,95	586 821,69	13,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 043,72	586 815,00	5,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 039,11	586 812,44	5,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 034,08	586 809,79	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 036,87	586 804,48	5,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 041,96	586 807,16	5,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 046,72	586 809,81	13,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 058,09	586 816,58	10,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 067,32	586 822,42	5,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 072,04	586 825,86	5,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 076,21	586 830,02	4,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 078,93	586 833,36	35,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 106,29	586 810,18	50,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 111,97	586 759,53	27,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 096,39	586 736,93	9,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 103,22	586 730,75	29,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 132,59	586 725,49	72,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 191,67	586 766,96	30,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 191,18	586 797,92	9,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 186,73	586 805,87	21,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 175,70	586 824,35	15,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 644 168,21	586 837,96	15,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 644 161,96	586 851,74	16,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 644 156,02	586 867,16	7,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 644 149,15	586 865,14	22,85m	Terrengmålt	13	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 644 134,06	586 878,30	26,30m	Terrengmålt	13	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 644 153,04	586 889,50	20,48m	Terrengmålt	13	-27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 644 171,90	586 896,13	59,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 644 231,81	586 893,62	103,29m	Terrengmålt	13	695,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 644 334,96	586 897,00	14,69m	Terrengmålt	10	695,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 644 349,55	586 898,72	36,32m	Terrengmålt	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 644 365,62	586 925,85	38,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 644 351,73	586 961,24	75,64m	Terrengmålt	10	-65,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 644 366,47	587 031,15	12,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 644 375,47	587 040,07	55,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 644 324,95	587 015,93	43,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 644 288,75	586 991,35	37,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 644 254,90	586 975,19	23,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 644 233,32	586 964,89	63,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 644 169,78	586 963,54	28,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 644 142,53	586 953,74	9,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 644 134,15	586 958,46	45,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 644 090,37	586 947,60	48,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 644 042,49	586 952,34	56,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 643 997,12	586 919,02	32,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 643 965,80	586 925,83	43,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 643 932,28	586 897,73	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 643 935,85	586 892,91	67,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 643 983,02	586 844,09	50,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

58	6 644 033,17	586 852,19	15,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 644 037,00	586 866,93	27,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 644 043,80	586 893,63	27,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 644 070,72	586 886,30	2,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

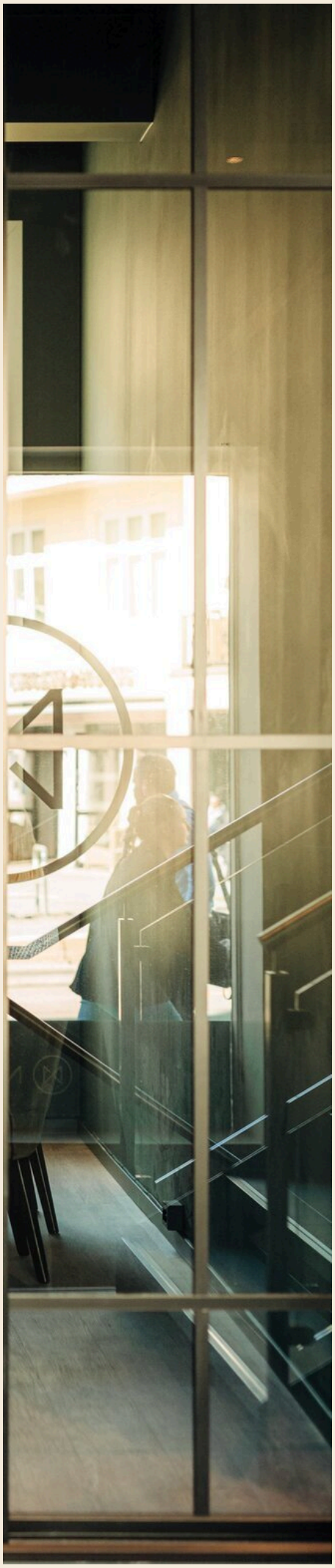
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 50 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 1, bnr 856, snr 146 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374