NORDVIK

Ovenbakken 21B

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Ovenbakken 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 2-roms m/ stor og solrik uteplass - Usjenert og lite innsyn - Kort vei til Østerås senter buss og t-bane!

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 065,-**
Totalpris	**4 610 567,-**
Fellesgjeld	**111 502,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 052,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

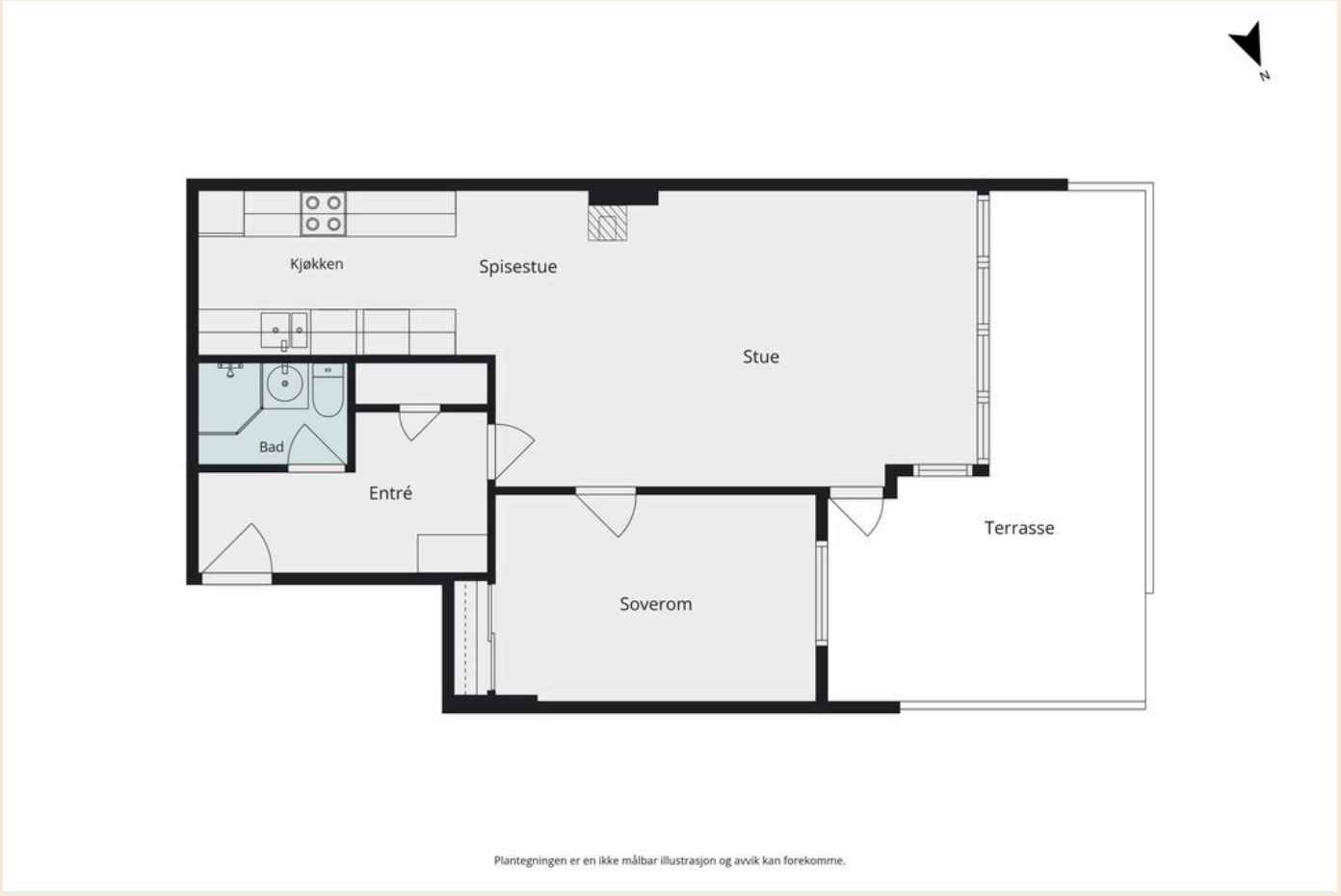
Velkommen til Ovenbakken 21B – en lys og velholdt 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Østerås. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, hyggelige oppholdsrom og en flott vestvendt terrasse med lite innsyn. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til butikker, offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane, samt flotte tur- og treningsmuligheter i marka.

Kort fortalt:
Pen og effektiv 2-roms
Peisovn i stuen
Flott vestvendt terrasse med gode solforhold og lite innsyn
2024: Inngangsdør, vinduer og balkongdør skifet
Sentral beliggenhet på Østerås
Nærhet til offentlig kommunikasjon (buss og T-bane)
Nærhet til fine tur- og treningsmuligheter i marka
Store og fine fellesområder
Ingen dok. avgift

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 58 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.








WILLIAM MORRIS















Innbydende entré med plass til yttertøy og sko.





Velkommen inn!

Hyggelige felles uteområder med sittegrupper omgitt av grøntarealer.





Store fellesarealer som innbyr til lek, aktivitet og rekreasjon.







Velkommen!

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
45-0081/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ovenbakken 21B, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 60 i Bærum kommune
Andelsnr 110 i Østerås Borettslaget A/l , org.nr. 953914638

Selger
Magnus Meland Karlsson

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
111 502,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 601 502,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 975,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 065,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 565,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 610 567,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 620 067,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets underetasje og inneholder: Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

Leiligheten disponerer en praktisk bod på 2 kvm.

Standard
Kjøkken:
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en funksjonell løsning med plass til nødvendige hvitevarer og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er også utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Stue/Spisestue:
Lys og trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater bidrar til et godt lysinnslipp og en hyggelig atmosfære. Flott med peis som holder leiligheten varm gjennom vinterhalvåret.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater og praktiske løsninger. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj.

Soverom
Romslig soverom med plass til seng og garderobeløsning. Rommene har gode møbleringsmuligheter og fremstår lyse og innbydende.

Entré/Hall
Innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Hallen gir en praktisk adkomst til boligens øvrige rom.

Terrasse:
Solrik terrasse med god plass til utemøbler. Her kan man nyte fine dager og utsikt til nærområdet.

Bod:
Boligen disponerer bod på 2 kvm som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Parkering
Garasjeplass medfølger ikke, men man kan leie garasjeplass for 400kr/mnd, parkeringsplass for 200kr/mnd eller parkeringsplass med lader. Dette tildeles av styret etter venteliste. Det er også gjesteladere i borettslaget som alle kan benytte.

Modernisering og påkostninger
Ca 2015: byttet alt av baderomsinnredning + lagt laminat i gangen.
I regi av borettslaget:
2024: Nye dører og vinduer
2021: Fornying av avløpsrør
2020: Ny porttelefon

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Følgende ble byttet i 2015: toalett, dusjkabinett, vask og alle baderomsmøbler.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Fasaden malt i regi av borettslaget. Uført av Meyer-Mørch. 2024: Inngangsdør, vinduer og balkongdør skifet i regi av borettslaget. Utført av Palmgren.

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: Ca 2016/2017: Sikringsskapet ble byttet i regi av borettslaget. Utført av Elektrisk Produksjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 06.09.2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har installert ladeplasser som kan leies + noen gjesteladeplasser.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Rørfornying av alle avløpsrør i regi av borettslaget. Utført av Proline.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: 2021: ventilasjonskanaler inspisert og rengjort i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: nye porttelefoner installert i regi av borettslaget. Utført av Assistentpartner.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Utelampen er ikke koblet til. Ledningen ble fjernet under vindusfornyelsen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forb. med salg.

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? Oppmåling foretatt i forb. med tilstandsrapport.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja
Beskriv: Fellesutgiftene øker til 3.052 kr/mnd fra juli 2026. Ingen planer om store arbeider, men borettslaget ønsker å opparbeide arbeidskapital slik at man reduserer behovet for ekstern finansiering ved fremtidige utgifter

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong.
Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kled med plater og tre panel.
Flatt tak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1.2 Bad Overflate gulv
TG2 grunnet svakt fall fra sluk til terskel, 100 mm under referanse nivå på 25 mm.
Avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidig fuktskader.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 grunnet ukjent alder bereder.

6.3 Ventilasjon
TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
Det kan montere mekanisk vifte på bad, men det skal gjøres i samråd med borettslag sine retningslinjer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1966, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer til bygge konstruksjoner.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året. Det er gjort endring i vedtektene det skal opplyses til styret når, hvor lenge og hvem som leier leiligheten. Se vedtekter pkt. 5-1 og 5-2 om utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet
- Panelovner
- Peisovn i stue/kjøkken

Egen varmtvannsbereder plassert i benkeskap på kjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 052,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er fordelt som følger:
Kr 517 Renter og omkostninger på lån
Kr 2251 Fellesutgifter
Kr 284 Avdrag på lån

Fellsutgifter inkluderer: Nedbetaling av fellesgjeld, off. og

kommunale avgifter, forsikring av bygningene, bredbånd fra OBOS Nett, utvendig vedlikehold, trappevask, strøm på fellesarealer, brøyting og honorarer til styret og forretningsfører.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 012 832,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 051 328,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra OBOS Nett inkludert i fellesutgifter.

Borettslaget

Om borettslaget
Østerås Borettslag AL er et av de største borettslagene i Bærum. Totalt er det 280 leiligheter fordelt på 7 lavblokker. Ingen blokker er høyere enn 4 etasjer. Borettslaget er delt i to områder, et i Ovenbakken med adresser Ovenbakken 13 til 23, det andre like ovenfor Østerås T-banestasjon med adresser i Eiksveien 90 til 96 og Fururabben 6 til 10.

Blokkene i Eiksveien og Fururabben ble ferdigstilt i 1966 og Ovenbakken i 1968. Samtlige blokker ble rehabilitert utvendig i 1998/-99. Etter den tid har styret fulgt opp med diverse vedlikeholds- og utviklingsprosjekter som ivaretar eiendommene og gjør borettslaget til et godt sted å bo og leve.

Rundt blokkene er det store grøntanlegg og mye lys og luft. Mange har også flott utsyn mot Oslofjorden og Kolsåstoppen. Nærområdene på Østerås, Eiksmarka og Lijordet er dominert av lavhusbebyggelse med frodige hager og mange friområder. Her er kort vei til T-bane, buss og kjøpesentre, til natur og friluftsområder i Marka, til bibliotek, tennisbaner, golfbaner og Fossum idrettsforenings fine anlegg på veien til Østernvann. Og Østerås og Fururabben barnehager, Eikeli barneskole, Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole ligger bare en kort gåtur fra borettslaget. Til sammen gjør alt dette, og mer til, Østerås til et attraktivt og barnevennlig bo-område.

Borettslaget har også et trivelig felleslokale med kjøkken i Fururabben 10 som beboere kan leie for en svært rimelig penge fram til kl 22.30 alle dager i uken. Det passer derfor godt til å arrangere møter, barnebursdag og andre anledninger til hyggelig samvær for familie og venner.

Det er satt opp sykkelboder tre steder i borettslaget: En bod mellom Fururabben 8 og 10, en bod bak vaktmestergarasjen visavis Eiksveien 92, og en bod ved Ovenbakken 23.

Fra 1.2. 2024 har borettslaget inngått avtale med Obos Opennet om leveranse av bredbånd til borettslaget. Dette innebærer at alle leiligheter nå har fått installert det som trengs for å ta i bruk internett med hastighet rundt 1000/1000.

I 2021 ble det bygget et antall ekstra kjellerboder i flere av blokkene i Østerås Borettslag. Disse kan man søke om å få leie, enten ved behov for korttidsleie i forbindelse med flytting, eller du trenger mer plass over tid til oppbevaring generelt.

--
Fra styrets årsberetning 2025:

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
For 2026 budsjetteres det med kr 2 900 000 til reparasjon og vedlikehold av bygninger og fellesområder.

I 2026 vurderer vi bl.a. å gjøre følgende:
Lukke avvikene som ble avdekket i branntekniske analysen. Det innebærer bl.a.
- installasjon av brannvarslere. i hver leilighet, som er knyttet opp mot
brannvarslingsanlegget som er i fellesområdene
- Installere luftavfuktere i garasjene i Eksveien/Fururabben
- Tette lekkasje i tilbygget i Eiksveien 90a
- Vaske fasadene i hele borettslaget

Kommende 10års periode
2-5 år:

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

2-10 år:
- Oppgaver som ble utredet i 2025, og som ikke har høy prioritet
- Ombygging/renovere garasjeanlegg
- Etterislolere Yogahuset

Det er opplyst i megleropplysningene at: Det forutsettes at kjøper setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, se nettsiden www.oebl.no. Kjøper bør særlig merke seg føringer gitt i vedtektenes §8. Forandringer av bygning eller bolig og spesielt knyttet til spørsmål om fjerning av innvendige vegger.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Internt i borettslaget samt for boligbyggelagets medlemmer. Kjøpere må tegne medlemskap i boligbyggelaget. Medlemmer som ønsker å benytte forkjøpsretten, må melde sin interesse til Asker og Bærum Boligbyggelag. Kontakt megler for mer info.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 502,-pr. 28.05.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 28.05.2026: 17 387 362
Andel av saldo: 43 717
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 28.05.2026: 26 960 177
Andel av saldo: 67 785
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 463,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025: AL Østerås Borettslag har pr 31.12.24 bankinnskudd på til sammen kr 8779315,-. I 2024 opprettet styret to sparekonti. En sparekonti med bedre rente enn brukskontoen, og en sparekonto med høy rente.

Regnskapet viser et overskudd i 2025 på kr 1 880 692,-, mot budsjettert overskudd på kr 1762 353,-Årsaken til forbedret overskudd er styrets fokus på kostnader, og at renten ble senket i 2025.

For 2026 er det budsjettert med underskudd på kr 628 213.

Borettslaget har to lån hos Boligbanken, som per 31.12.2025 var på til sammen kr 44 922 533,-. Lånene er pålydende henholdsvis kr 17 783 989,- og kr 27 138 544,- (per
31.12.2024). Låneopptakene er finansiert/betjenes via fellesutgiftene i borettslaget. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd henholdsvis i 2039, og 2054.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende
noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader i borettslaget.

Dyrehold
Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer. Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Styreleder opplyser på mail: Ønsker å gjøre deg

oppmerksom at det ikke er gitt at man får tillatelse til å ha hund i Østerås Borettslag. Har den som kjøper hund, så kjøper de leiligheten med risikoen om at de blir nektet å ta med seg hunden.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441863

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 265 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på populære Østerås – et veletablert og etterspurt boligområde med umiddelbar nærhet til det meste du trenger i hverdagen.
Fra boligen er det kort vei til Østerås kjøpesenter, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, vinmonopol, treningssenter, legesenter, kafé og flere andre butikker. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved kjøpesenteret, og det er gangavstand til T-banestasjonene på både Østerås og Lijordet. T-banen går hyppig med avganger opptil 8 ganger i timen på dagtid, og tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. Det er også gode bussforbindelser til blant annet Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum – kun en kort spasertur unna.

Området byr på rike fritids- og rekreasjonsmuligheter året rundt. I umiddelbar nærhet finner du tennisbaner, fotballbaner og flere golfbaner, herunder populære Haga og Grini. Det er også kort vei til vakre Bærumsmarka med fantastiske turmuligheter sommer som vinter. På vinterstid prepareres det kilometervis med skiløyper og finnes lysløype i nærområdet, mens du om sommeren kan nyte flotte tur- og sykkelstier. Østernvann og Bogstadvannet er populære utfluktsmål på varme dager.

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med et bredt utvalg av barnehager og skoler i gangavstand. Blant annet finner du Østerås og Fururabben barnehage i nærområdet, samt anerkjente barneskoler som Eiksmarka og Eikeli. Videre ligger både Hosletoppen og Østerås ungdomsskoler, samt Eikeli videregående skole innenfor samme skolekrets.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Eikeli barneskole og Hosletoppen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokken datert 24.01.1969.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader og balkonger (blokk 6) datert 16.01.2001.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner:
ID 202101 - kommuneplanens arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt arealplan datert 21.06.2023.

Reguleringsplaner:
ID 1962189 - Østerås
Eldre reguleringsplan datert 02.02.1965.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel 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 (gnr 35 bnr 60) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/35/60:
15.12.1966 - Dokumentnr: 307520 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1967 - Dokumentnr: 302008 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1974 - Dokumentnr: 17246 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bur for motorsykler
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1966 - Dokumentnr: 302992 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:35 Bnr:45

26.01.2000 - Dokumentnr: 2374 - Målebrev
Areal fradelt til veigrunn til Ovenbakken, tillagt gnr 300 bnr 1525 i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave + gratis veiledningstime med stylist kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - ABBL kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. ABBL kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (sender egen faktura) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 375,- 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 7. juni 2026

Megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Ovenbakken 21B

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	**13 min**
412 elever, 20 klasser	1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**15 min**
553 elever, 24 klasser	1.3 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**8 min**
419 elever, 21 klasser	0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**21 min**
218 elever, 14 klasser	1.8 km
Eikeli videregående skole	**14 min**
458 elever, 18 klasser	1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

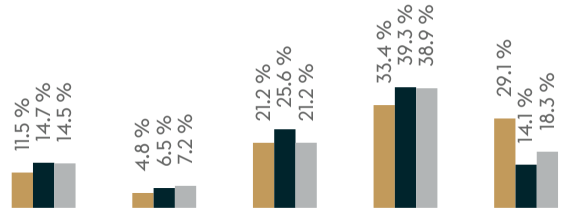
Offentlig transport

Østerås senter	**2 min**
Linje 140, 140N, 212, 230, 235	0.2 km
Østerås	**8 min**
Linje 2	0.7 km
Lysaker stasjon	**11 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.9 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	14 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	**4 min**
12 barn	0.4 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	**5 min**
38 barn	0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år)	**8 min**
119 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	8 min
Østerås skole	8 min
Østerås Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Østerås	4 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Ovenbakken 21B
1361 Østerås

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 04/06/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Magnus Meland Karlsson
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	110
Byggeår:	1966
Tomt:	16.265 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Befaringsdato:	02.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 16.265 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong.
Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kled med plater og tre panel.
Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Borettslag Ovenbakken 21B. Byggeår 1966.
2 roms leilighet i under etasje, og bod i kjeller / mark terrasse.
Gateparkering, med mulighet for leie parkeringsplass eller garasje av borettslag.

Sentralt beliggende i Østerås, med gang avstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom løse el panel ovner, samt peis ovn i stue / kjøkken..
Egen varmtvanns bereder i benkeskap kjøkken.

Ventilasjon, naturlig avtrekk bad, via kanal til tak.
Kjøkken ventilator m/ kullfilter.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer, røykvarslere og varslings anlegg felles areal.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett og laminat.
Vegg, liser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Under etasje	56			
Terrasse				11
Bod kjeller		2		
SUM BYGNING	56	2		11
SUM BRA	58			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gateparkering				
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Under etasje, kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e:

Bod kjeller 2,0 m2.
Gateparkering, men mulighet for leie av fast plass og garasje, via borettslag.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholds vær.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Magnus Meland Karlsson

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

04/06/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert av tidligere eier.
Fliser vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppgradert av tidligere eier.
Fliser gulv

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.
Avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidig fuktskader.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1966

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Støpejern sluk 1 stk. sjekket for membran / belegg og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegg til bad, fra gang.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1966, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer til bygge konstruksjoner.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra eldre rør anlegg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning ukjent alder, med slette fronter og nedfelt vaskekum i heltre benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: Gulvskjevhet målt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrasse dør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2023. Utført i regi borettslag.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2024.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Mark terrasse 11,0 m2, vest vendt, i impregnert tre.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1966 / 2018
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Utvendig røranlegg fra 1966, oppgradert i regi borettslag 2018.
Stigeledninger fra 1966, oppgradert i regi borettslag 2018.
Røranlegg i leiligheten eldre rør anlegg, samt noe oppgradering i regi borettslag 2018.
Bad, gulv monterte toaletter, servant m/skap og dusj kabinett.
Oppgradert innredning 2015, toalett, servant og dusj.
Opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Eier har ikke fremlagt dokumentasjon på material leveranser og utførelse.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvanns bereder 100 liter plassert i benkeskap kjøkken.
Det anbefales å monter automatisk vannstopper ved bereder.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader: TG2 grunnet ukjent alder bereder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1966
Det var sist inspisert i 2021
Det var rengjort i 2021
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk bad, via kanal til tak. Friskluftstilførsel via spalte under dør.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.
Kjøkken ventilator med kullfilter.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
Det kan montere mekanisk vifte på bad, men det skal gjøres i samråd med borettslag sine retningslinjer.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1966
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappe gang med automatsikringer og digital strømmåler.
Sikringsskap ble oppgardert i regi borettslag 2016.
Det elektriske anlegget har 6 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppgradering 2016.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet svakt fall fra sluk til terskel, 10 mm under referanse nivå på 25 mm.
Avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidig fuktskader.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 grunnet ukjent alder bereder.

6.3 Ventilasjon

TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
Det kan montere mekanisk vifte på bad, men det skal gjøres i samråd med borettslag sine retningslinjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1966, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Avviket må utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer til bygge konstruksjoner.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Meland Karlsson	9578-5999-4-2268034	2026-06-03 11:50:37

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
45-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ovenbakken 21B, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Magnus Meland Karlsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441863
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Følgende ble byttet i 2015: toalett, dusjkabinett, vask og alle baderomsmøbler.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Fasaden malt i regi av borettslaget. Uført av Meyer-Mørch. 2024: Inngangsdør, vinduer og balkongdør skifet i regi av borettslaget. Utført av Palmgren.

---

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: Ca 2016/2017: Sikringsskapet ble byttet i regi av borettslaget. Utført av Elektrisk Produksjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.09.2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har installert ladeplasser som kan leies + noen gjesteladeplasser.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Rørfornying av alle avløpsrør i regi av borettslaget. Utført av Proline.

---

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: 2021: ventilasjonskanaler inspisert og rengjort i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: nye porttelefoner installert i regi av borettslaget. Utført av Assistentpartner.

---

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?

Ja

Beskriv: Utelampen er ikke koblet til. Ledningen ble fjernet under vindusfornyelsen.

---

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: Tilstandsrapport utarbeidet i forb. med salg.

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? Oppmåling foretatt i forb. med tilstandsrapport.

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?

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene øker til 3.052 kr/mnd fra juli 2026. Ingen planer om store arbeider, men borettslaget ønsker å opparbeide arbeidskapital slik at man reduserer behovet for ekstern finansiering ved fremtidige utgifter.

---

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: 45-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Meland Karlsson	**2026-06-03**

Identifikasjon

Magnus Meland Karlsson

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

Kvittering for levert ordre: 1202319

Oppdragsnummer: 45-0081/26
Matrikkel: 3201/35/60/0/0
Adresse: Ovenbakken 21B, 1361 ØSTERÅS
Ordre bestilt: 2026-05-28 20:19:38
Ordre ferdig: 2026-05-28 20:50:15

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

VEDTEKTER

FOR

A/L ØSTERÅS BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.10.1965
med endringer av
17.09.1968, 06.04.1978, 13.05.1982, 7.5.92, 26.04.93, 23.03.95, 19.03.98, 17.03.99, 03.04.2003, 02.04.2009, 03.04.2014, 16.04.2015, 05.04.2016, 04.04.2017, 05.04.2018, 04.04.2019, 26.04.2023, 24.4.2024 og 07.05.26

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

§ 1. Navn, lagsform og formål

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

§ 5.1 Utleie/ bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

§5-2 Regler for korttidsutleie inntil 30 dager per år

På visse betingelser har andelseier lov å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten først å sende søknad til styret. Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:

- Andelseier må selv bo i boligen, dvs. ha den som sin nåværende bopel
- Det er ikke lov å utvide grensen på totalt 30 dager korttidsutleie på et år
- Også korttids gratis utlån av egen leilighet inngår i definisjonen av korttidsluteie i denne paragrafen, og skal derfor regnes med i de totalt 30 dagene per år som leiligheten kan leies ut uten å søke styret om utleie.
- Andelseier har en viss opplysningsplikt overfor styret ved korttidsutleie innenfor grensen på 30 dager per år. Opplysningsplikten pålegger utleier å sende inn et elektronisk skjema til styret med informasjon om fra når, hvor lenge og hvem som skal bruke/leie leiligheten innenfor rammen av 30 dager totalt per år
- Andelseiers ansvar og plikter overfor borettslaget i henhold til vedtekter og husordensregler kan ikke overføres til andre, så andelseier vil stå ansvarlig overfor borettslaget for hvordan leiligheten blir brukt ved utleie

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduskarmer.

- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- Innsiden av balkong skal også vedlikeholdes av andelseier. Det omfatter renhold av alle flater på balkongen, og jevnlig opprensking av vannrenner og nedløp til takrenne for å forhindre stående vann. Andelseier kan også utføre malearbeid på innsiden av balkongene, forutsatt at type og farge på maling er avtalt med styret. Andelseier skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget.

- Det som ikke er omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, er utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller pålegg fra styret om reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
    - Et viktig unntak her er andelseiers ansvar for inngrep i tak og vegger knyttet til ombygging og rehabilitering, se §8.

- Borettslaget har ansvaret for hovedsluk på bad, samt vedlikehold og utskiftning av selve sikringsskapet. Men inne i sikringsskapet gjelder følgende:
    - Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er 2x32A. Denne er borettslagets ansvar, og andelseier kan ikke gjøre endringer på denne.
    - Alle øvrige sikringer og arbeid utført knyttet til disse, er andelseiers ansvar.

- Dersom andelseier skal skifte sluk eller gjøre endringer i sikringsskap i forbindelse med rehabilitering av leiligheten, skal slikt arbeid kun utføres av autorisert fagpersonell. Samsvarserklæring fra elektriker og sluttattest fra rørlegger må kunne legges fram. Inngår disse inngrepene i en større ombygging av leiligheten, må plan for dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, jf. §8. Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges.

- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

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

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

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning.

Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Dette gjelder også samtlige sikringsskap. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

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

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

Utfyllende bestemmelser, gjeldende for Østerås Borettslag:

§ 8-1 Fjerning av innvendige vegger

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

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

§ 8-2 Ventilasjon
Leilighetenes inneklima er basert på *naturlig ventilasjon* som forutsetter åpne ventiler og luftekanaler. Det er andelseiers ansvar å sørge for at ventiler og luftekanaler ikke fjernes eller er stengt. Oppstår det skader i vegger og tak grunnet påviselig dårlig inneklima, er dette å anse som mislighold av andelseierens vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes §6, og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

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

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

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

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

§ 9. Overføring av andel

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

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

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

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

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

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

§ 14. Styrets vedtak

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

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan fattes av styret.

§ 15. Firmategning

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

§ 16. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

§ 18. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 20. Forsikring

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

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

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

§ 21. Revisor

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

§ 22. Pant

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

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

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

§ 23. Verneting

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

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

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

AL Østerås Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: torsdag 07.05.2026 kl. 18:00
Sted: Østerås Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 360 000,- til intern fordeling.

Denne summen består av kr 280 000,- i styrehonorar og kr 80 000,- for arbeid utover hva som normalt er forventet av styremedlemmer. Dette innebefatter deltakelse på befaringer i vanlig arbeidstid, igangsetting av prosjekter, prosjektledelse av mindre prosjekter og oppfølging av skader.

Som det framgår av langtidsplanen som nå legges fram, er det store vedlikeholdsutfordringer og -oppgaver framover. Derfor foreslår styret at honoraret som hittil har vært et tillegg til styrehonoraret, fra 2026 inkluderes i det ordinære styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Styret får kr 360 000,- til intern fordeling for styreperioden 2025/2026.

Fremtidig styrehonorar økes til kr 360 000,- fra og med styreperioden 20267/2027.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for AL Østerås Borettslag. AL Østerås Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

AL Østerås Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6.2 Endring av vedtektenes § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

I Lov om burettslag §8-10 (2) slås det fast at "Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. (...)

I Lov om burettslag §8-11 slås det fast at "Avtale om forretningsførsel med

bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader."

Vedtektene for Østerås borettslag (ØBL) ble vedtatt på konstituerende generalforsamling 8.10. 1965, da borettslaget var under bygging. Det var da naturlig at man i §1 slo fast at "Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører."

Det ble den gang ikke satt inn noen bindingstid eller tidsbegrensning knyttet til oppdraget som forretningsfører for ØBL. Gjennom 60 år har forretningsførerkontrakten og tilhørende Forvaltningspakke derfor bare blitt videreført og fornyet av partene år om annet. Kostnaden for forretningsførsel og en del andre tjenester ABBL utfører for borettslaget, beregnes av ABBL årlig og dekkes over fellesutgiftene.

Aktuelt:

I gjeldende forretningsførerkontrakt mellom ØBL og ABBL står det i pkt 14 at "Kontrakten kan sies opp med 6 – seks - måneders varsel."

Styret har ingen planer om å si opp forretningsførerkontrakten med ABBL per dato, men ønsker å endre litt på ordlyden i vedtektenes §1 fra 1965 som binder Østerås borettslag til å bruke ABBL som forretningsfører. Det vil gjøre det mulig for kommende styrer å vurdere pris og kvalitet på forretningsførselen ABBL leverer, opp mot flere aktuelle aktører.

Styret vil understreke at et eventuelt skifte av forretningsfører i framtiden ikke endrer noe på den enkelte andelseiers ansiennitet og rettigheter som følger av det personlige medlemskapet i ABBL: Det er kun det profesjonelle forretningsføreroppdraget det her er snakk om å gjøre det mulig å konkurranseutsette.

Endringsforslag:

Nåværende ordlyd i §1:

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

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

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes, og § 1 i vedtektene skal nå lyde som følger:
§ 1. Navn, lagsform og formål
A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

6.3 Endring av §5 i vedtektene - Regler for korttidsutleie av typen Airbnb i Østerås borettslag

Bakgrunn

Utgangspunktet for Lov om burettslag (Burettslagslova) og andre regler er at en borettslagsbolig skal brukes av eier og ikke leies ut. Likevel tillater lov- og regelverket utleie i inntil 3 år etter søknad til styret, og styret skal
også godkjenne leietaker. Korttidsutleie via Airbnb og tilsvarende aktører, er en virksomhet borettslagenes styrer normalt ikke tillater. Dette av hensyn til bomiljøet: Folk som bor tett skal ha trygge og gode bomiljø. For mye folk inn og ut av leilighetene pga hyppig korttidsutleie, kan føre til dårligere bomiljø.

På grunn av uklare regler for korttidsutleie i borettslag og sameier, vedtok Stortinget følgende Airbnb-relevante regler for borettslag, gjeldende fra 1.1. 2020:

- Fra 1. januar 2020 er det, på visse betingelser, lov å leie ut inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten samtykke fra styret.
- Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
- Du må selv bo i boligen, dvs. ha den som din nåværende bopel
- Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene totalt på et år.
- Det er ikke lov å utvide denne grensen ut over 30 dager totalt på et år

Andelseier kan altså, ut fra dette stortingsvedtaket, leie ut inntil 30 dager totalt per år uten å søke styret om dette. Men styret har undersøkt muligheten til og lovligheten av likevel å innføre opplysningsplikt når korttidsutleie er aktuelt. Se f.eks. artikkel hos Huseierne.no som konkluderer med at "Sameier og borettslag kan på årsmøtet eller generalforsamling vedta at de som skal drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Vi mener dette er spesielt viktig for borettslag fordi korttidsutleie i borettslag, juridisk sett, er noe litt annet enn helt "fri bruk" av egen bolig: Du eier kun en andel, ikke leiligheten som sådan: Den tilhører borettslaget. Derfor har et borettslagsstyre vesentlig mer ansvar for vedlikehold og skader på bygninger og infrastruktur, sikkerhet og brannvern (HMS), ro og orden mm, enn styrer normalt har i selveier-sameier.

Sak til generalforsamlingen:

På denne bakgrunn mener styret at ØBL bør få inn i vedtektene et nytt punkt i § 5 som angir rammer og betingelser for korttidsutleie i henhold til gjeldende regler fra 2020, tydeliggjør andelseiers ansvar også i utleieperioder, og beskriver utleiers opplysningsplikt overfor styret om bruk av leiligheten til korttidsutleie.

Opplysningsplikten overfor styret vil da kun gå på slikt som er saklig nødvendig for drift og sikkerhet i borettslaget i de periodene leiligheten lånes eller leies ut. Det er kun styret som vil ha tilgang til opplysninger om hvem man leier ut til, og styret har taushetsplikt.

- Navn og kontaktinformasjon på utleier
- Tidsperiode for utlåns-/utleieperiode (fra. -til.)
- Navn på kontaktperson for gjester/leietakere
- Kontaktpersonens mobilnummer og epost. Gir mulighet for rask varsling ved brann eller annet
- Bekreftelse fra utleier at aktuell utleie skjer innenfor 30-dagersgrensen per år for kortidsutleie uten krav om søknad til styret.

Forslag til vedtak: § 5 Utleie/overlating av bruken i vedtektene for Østerås borettslag får to underpunkter:
§5-1 Utleie/bruksoverlatelse. Her beholdes gjeldende tekst om utleie og bruksoverlatelse i henhold til Lov om burettslag, uten endringer
Det vedtas et nytt punkt § 5-2 Regler for korttidsutleie. Teksten i §5-2 lyder da som følger:
§5-2 Regler for korttidsutleie inntil 30 dager per år
På visse betingelser har andelseier lov å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten først å sende søknad til styret.

Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
Andelseier må selv bo i boligen, dvs. ha den som sin nåværende bopel
Det er ikke lov å utvide grensen på totalt 30 dager korttidsutleie på et år
Også korttids gratis utlån av egen leilighet inngår i definisjonen av korttidsluteie i denne paragrafen, og skal derfor regnes med i de totalt 30 dagene per år som leiligheten kan leies ut uten å søke styret om utleie.

Andelseier har en viss opplysningsplikt overfor styret ved korttidsutleie innenfor grensen på 30 dager per år. Opplysningsplikten pålegger utleier å sende inn et elektronisk skjema til styret med informasjon om fra når, hvor lenge og hvem som skal bruke/leie leiligheten innenfor rammen av 30 dager totalt per år.

Andelseiers ansvar og plikter overfor borettslaget i henhold til vedtekter og husordensregler kan ikke overføres til andre, så andelseier vil stå ansvarlig overfor borettslaget for hvordan leiligheten blir brukt ved utleie.

6.4 Endringer i vedtektenes §6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Bakgrunn
Styret erfarer at gjeldende tekst i §6 i vedtektene gjør det mulig å misforstå hvor grensen går mellom andelseiers ansvar og borettslagets ansvar når det gjelder et par viktige punkter under temaet vedlikeholdsplikt. Det gjelder primært fordeling av ansvar og plikter når det gjelder sikringsskap og sikringer, hovedsluket på bad og vedlikehold av balkong.

Gjeldende tekst i §6 lyder:

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.
  Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av sluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).
- Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.
- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

Forslag til ny versjon av § 6 i vedtektene for Østerås borettslag:

§6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduskarmer.

- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- Innsiden av balkong skal også vedlikeholdes av andelseier. Det omfatter renhold av alle flater på balkongen, og jevnlig opprensking av vannrenner og nedløp til takrenne for å forhindre stående vann. Andelseier kan også utføre malearbeid på innsiden av balkongene, forutsatt at type og farge på maling er avtalt med styret. Andelseier skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget.
- Det som ikke er omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, er utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller pålegg fra styret om reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
    - Et viktig unntak her er andelseiers ansvar for inngrep i tak og vegger knyttet til ombygging og rehabilitering, se §8.

- Borettslaget har ansvaret for hovedsluk på bad, samt vedlikehold og utskiftning av selve sikringsskapet. Men inne i sikringsskapet gjelder følgende:
    - Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er 2x32A. Denne er borettslagets ansvar, og andelseier kan ikke gjøre endringer på denne.
    - Alle øvrige sikringer og arbeid utført knyttet til disse, er andelseiers ansvar.

- Dersom andelseier skal skifte sluk eller gjøre endringer i sikringsskap i forbindelse med rehabilitering av leiligheten, skal slikt arbeid kun utføres av autorisert fagpersonell. Samsvarserklæring fra elektriker og sluttattest fra rørlegger må kunne legges fram. Inngår disse inngrepene i en større ombygging av leiligheten, må plan for dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, jf. §8. Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges.

- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

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

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

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

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer i vedtektenes § 6, om ansvars- og oppgavefordeling knyttet til vedlikehold, godkjennes.

6.5 Endring av Husordensreglene: Nytt punkt 6. Vedlikehold av forhager og plattinger

Bakgrunn

Med stadig oftere utskifting av eiere av andelsleiligheter på bakkeplan, opplever styret at det gror til foran mange av leilighetene, og mener at det trengs en klargjøring av hvem som har ansvaret for vedlikehold av vegetasjon og plattinger foran alle

leiligheter på bakkeplan.

Styret ser det som mest hensiktsmessig at dette kommer inn som et nytt og eget punkt i Husordensreglene, ettersom nye og gamle andelseiere er forpliktet til å sette seg inn i og følge gjeldende husordensregler og vedtekter.

Forslag til nytt punkt 6 i Husordensreglene:

6. Vedlikehold av forhager og plattinger.

Andelseiere på bakkeplan med forhage, med eller uten platting, er selv ansvarlig for at dette private uteområdet vedlikeholdes. Det innebærer å sørge for årlig stell av bed og beskjæring av hekk og busker foran egen leilighet.

Vertikalt skille mellom leiligheter på bakkeplan bør være et espalier eller en lettvegg i nøytralt og impregnert materiale. Eksisterende hekk eller annen vegetasjon som står vertikalt på yttervegg må ikke vokse helt inn mot fasadeplatene, eller være til hinder for bruk av brannstigen. Styret kan pålegge andelseier å fjerne vegetasjon som bryter disse reglene.

Platting kan fornyes ved behov, for andelseiers regning, men kan ikke gjøres større enn opprinnelig platting.

Beplantning eller hekk horisontalt i forkant av platting er tillatt, med maks høyde 180 cm. Dersom man ønsker a° sette opp en le-vegg, et espalier eller et rekkverk pa° selve plattingen i stedet for hekk eller busker foran forhagen/plattingen gjelder følgende, av hensyn til helhetsinntrykket av vårt felles uteområde:

> Det er tillatt med slike konstruksjoner i impregnert trematerial, dvs ikke i stål eller plast. Valgt løsning må monteres på eller tett inntil forhagens/plattingens ytterkant. En le-vegg eller et espalier, med max høyde 180 cm, kan settes opp i halve forhagens/plattingens lengde. Et lavt rekkverk med max høyde ca 100 cm, kan settes opp i hele forhagens/plattingens lengde.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt 6 i Husordensreglene vedtas.

6.6 Montering av brannvarslere i alle leilighetene, som komplettering av et felles brannvarslingssystem

Bakgrunn

Styret i et borettslag er, juridisk sett, eier av hele bygningsmassen i borettslaget, og har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i borettslaget, både i fellesområdene og i leilighetene. Derfor besluttet styret i Østerås borettslag i januar 2022 å installere et felles brannvarslingssystem fra Sfty AS i alle fellesområdene. Det var den gang også planlagt at systemet skulle kompletteres med installering av en tilkoplet brann- og røykvarsler i hver leilighet. Dette tiltaket ble avvist av generalforsamlingen våren 2022. Motargumentene handlet primært om uro for forstyrrelser i privatlivet fra falske alarmer, og om økte fellesutgifter for å dekke inn tiltaket.

Fra styrets arbeid med brannsikkerheten i borettslaget i perioden 2022-2025

For å oppfylle lovens krav til brannforebyggende arbeid, tester styret fellesanlegget i samarbeid med Sfty hver høst i form av en brann- og evakueringsøvelse. I tillegg sender styret årlig ut en informasjons- og sjekkliste til alle andelseiere

som dekker de tiltakene den enkelte selv har et ansvar for å ivareta, som fungerende brannvarslere og slukkeutstyr.

Etter fire år med denne tilnærmingen til det brannforebyggende arbeidet i ØBL, er det to særlig viktige erfaringer styret vil legge vekt på i denne saken:

1. Brannøvelsene viser at brannalarmen som utløses i fellesarealene når det registreres røykutvikling noe sted i fellesarealene, ikke høres godt nok inn i leilighetene, og særlig ikke om beboere har musikk, radio eller TV høyt på, hører dårlig eller sover.

Risikovurdering: Våre blokker er fra sent 60-tall, og har kun ett trapperom som felles rømningsvei for flere leiligheter. Når alarmen i fellesområdene ikke høres tydelig inn i alle leilighetene, vil det være stor risiko for at det ikke går an å evakuere seg selv via trappeoppgangen. Og ikke alle kan eller vil prøve seg på det eneste alternativet, som er den utfoldbare stigen montert på verandasiden.
Om en tilkoplet brannvarsler i leiligheten varsler umiddelbart, vil rask evakuering ut av blokken være mulig, selv om det oppstår brann i et fellesområde.

1. Vi har ikke god nok kontroll med status på utstyret for brannvarsling og mulighet for brannslukking i hver leilighet:

- De årlige sjekklistene til andelseierne viser at mange eldre beboere ikke forholder seg aktivt til behov for batteribytte i brannvarslere, og flere sier de er avhengige av familiemedlemmer for dette. Mange vet heller ikke verken årgang eller hvordan sjekke tilstand på det lovpålagte pulverapparat hver leilighet skal ha, eller funksjonaliteten på brannslangen under benken, om den finns.

- I 2025 har vi hatt to branntilløp i leiligheter med eldre alenebeboere som ikke selv klarte å stoppe branntilløpet. I begge tilfeller gikk det bra på grunn av at naboer hørte brannalarmen ule, og i det ene tilfellet fikk ringt brannnvesenet, mens en nabo kom seg inn og fikk stoppet branntilløpet i det andre tilfellet.
  Alarmen i fellesområdet i den aktuelle oppgangen ble naturlig nok ikke utløst før døren til leiligheten ble åpnet, men også da var det ikke nok røykutvikling til at det utløste en reell alarm hos alarmsentralen.

Risikovurdering: Vi er mange mennesker her i ØBL´s 280 leiligheter, og vår trygghet for brann handler ikke bare om hva vi selv tar ansvar for i egen leilighet: Vi er også avhengig av at naboene våre har fungerende brannvarslere og selv klarer å bruke brannslukkingsutstyr for å stoppe branntilløp. Fjorårets episoder gjør det klart at om det oppstår brann i en av våre leiligheter, risikerer vi at verken naboer eller varslingen i fellesområdet oppfatter hva som skjer tidlig nok til at evakueringstiden blir så kort som ønskelig, og at man får varslet brannvesenet.

Oppfølging av brannteknisk tilstandsanalyse utført i 2025

Styret har fått avklart at for bygg oppført før 1985, er styret pålagt å følge opp Forskrift om brannforebygging (FOB:2016) som beskriver hvilke krav som stilles til brannsikkerhet i bygningene styret har ansvaret for. Derfor fikk styret i 2025 gjennomført en *brannteknisk tilstandsanalyse* av alle 13 blokker, levert av Norsk Brannvern. Rapportens mange små og større avviksfunn og anbefalte tiltak er gjennomgått og kommentert av både ABBLs tekniske avdeling, og av et uavhengig fagmiljø, PiD Solutions AS.

Styret er godt i gang med å få lukket påviste avvik for å brannsikre byggene våre bedre. Og særlig relevant for denne saken, er at begge de branntekniske fagmiljøene er tydelige i sine anbefalinger når det gjelder brannvarslingssystem:

- Norsk Brannvern: "Det anbefales å utvide eksisterende anlegg til også å gjelde

alle leilighetene"

- PiD Solutions AS: "Å montere et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealer er sannsynligvis det aller beste tiltaket man kan gjøre i borettslaget."

Styrets vurdering og konklusjon:

Styret er ikke i tvil om at det beste brannforebyggende tiltaket Østerås borettslag kan iverksette, er å få på plass et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealene i et helhetlig varslingssystem knyttet opp mot en alarmsentral. På den måten vil alle vite at det til enhver tid er fungerende brannvarslere i alle leiligheter rundt ens egen, og at en alarm som går i fellesområdene, umiddelbart også varsles til alle leiligheter og beboere i samme brannsoneområde. Begge deler er avgjørende for å korte ned evakueringstiden for alle mest mulig.

Nåværende avtale med Sfty AS går ut i januar 2028, så det er verken praktisk eller økonomisk smart å velge en annen løsning nå enn en komplettering av Sfty-anlegget, slik planen opprinnelig var i 2021-22. Går man inn i en utvidet avtale med Sfty fra sommer 2026, vil den gå over 5 eller 7 år.

Hovedinvesteringen vedr. brannvarslingsanlegget er gjort i 2022, så kostnaden for installering av varsler i leilighet dekkes over fellesutgiftene uten at disse økes av den grunn, da styret har bedret de økonomiske rammene for ØBL de siste årene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om et komplett brannvarslingsanlegg for fellesområdene og alle leilighetene. Leilighetene skal ha minimum 1 brann- og røykvarsler (multivarsler) per leilighet. Anlegget skal være tilkoplet sertifisert alarmsentral.

7. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2026

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

9. Valg

9.1 Valgkomiteens innstilling

Innledning fra styret, knyttet til bakgrunn for oppdraget gitt valgkomiteen:

Lov om burettslag, §8-1, fastsetter at styret i et borettslag "..skal ha minst tre medlemmer" som blir valgt av generalforsamlingen. I §13 i gjeldende vedtekter for Østerås borettslag (ØBL) står det at styret "skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer." Dette betyr at Østerås borettslag har bestemt at et styre her skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Til nå har styret i ØBL bestått av styreleder, tre styremedlemmer som også er andelseiere og to varamedlemmer, mens det femte medlemmet, med vara, hvert år har blitt oppnevnt automatisk av ABBL. ABBL-representanten stiller på styremøter og har tale- og stemmerett, men kan ikke pålegges oppgaver av styret ut over det å være en mulig ressurs for styret i saker som diskuteres, ut fra sin bakgrunn og erfaring, samt være et bindeledd til ABBL.

På bakgrunn av en spørreundersøkelse ABBL foretok hos sine medlemslag våren 2025, fikk ØBL i september 2025 et brev fra ABBL der de sier at de ønsker "..å endre

på dagens ordning med obligatorisk utnevnelse av ABBL-styrerepresentant, til å la styret i ditt borettslag nå selv bestemme om dere ønsker et ABBL-oppnevnt styremedlem." Svarfristen i saken var kort. Styret i ØBL meldte tilbake at vi ønsker å teste ut en annen ordning i kommende valgperiode.

Bakgrunnen for at styret ønsker å teste ut en annen styresammensetning, er behovet for flere arbeidende styremedlemmer: Det er mange små og store oppgavene som følger av styrets ansvar for økonomistyring, informasjon, drift- og vedlikehold, brannsikkerhet og mye annet knyttet til helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS). Med nok folk og god arbeidsfordeling i styret kan man både få unna løpende rutinesaker på en effektiv måte, og ha kapasitet til å gjøre det interessant å samarbeide om større utrednings- og vedlikeholdssaker, og om utredning av nye tiltak som vil utvikle bomiljøet til beste for små og store, unge og gamle i vårt store borettslag.

Styret har derfor bedt valgkomiteen finne fram til forslag til et nytt styremedlem blant beboere i Østerås borettslag, i tillegg til de posisjonene som er på valg i år. Da får styret prøvd ut en modell der ABBL-representantens plass i styret erstattes av en som bor i borettslaget og er villig til å påta seg ansvar og oppgaver i styret. Styret vil da fortsatt bestå av styreleder + fire styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Dette endrer ikke den retten ABBL har til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Men for valgperioden perioden 2026-2028 forstår styret ABBL oppspill våren 2025 slik at det ikke er aktuelt for ABBL å benytte denne retten. Skulle ABBL velge å gjeninnføre automatisk oppnevning av ett styremedlem med vara til ØBL´s styre, vil det bli gjort i sammenheng med forberedelse til sak om valg til styret på en generalforsamling, slik at styrets sammensetning kan endres tilbake til dagens modell, med et fjerde styremedlem oppnevnt av ABBL, i tillegg til styreleder og tre styremedlemmer bosatt i borettslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Innledning
Valgkomiteen har på oppdrag fra styret arbeidet med å identifisere og vurdere kandidater til styreverv som er på valg ved generalforsamlingen 7. mai 2026.
I arbeidet har komiteen lagt vekt på å sikre en hensiktsmessig sammensetning av styret, herunder representasjon fra borettslagets områder Ovenbakken (OV), Fururabben (FR) og Eiksveien (EV). Det er også tatt hensyn til alders- og kjønnsbalanse. Det avgjørende har imidlertid vært å sikre en samlet styrekompetanse som dekker borettslagets behov, samt kandidater med motivasjon og kapasitet for styrearbeid.
I henhold til § 13 i vedtektene velges styremedlemmer for en periode på to år. Bestemmelsen åpner også for at leietakere kan være valgbare til styreverv, jf. borettslagslova kapittel 8.
Valgkomiteen har i 2026 bestått av Ruth Norseng (OV), Henriette Heberg (FR) og Gry Lundiin (EV).

Prosess
Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og vurdert disse opp mot borettslagets nåværende og fremtidige behov for styrekompetanse.
For kommende periode vurderer komiteen at borettslaget særlig har behov for kompetanse innen følgende områder:
• økonomi
• jus
• teknologi og kommunikasjon (herunder digital informasjonsdeling og nettsider)
Kandidatene er vurdert etter kriteriene motivasjon, kompetanse, samarbeidsevne, kapasitet og samlet egnethet.
Det har vært stor interesse for styrevervene. I tråd med etablert praksis omtales i denne innstillingen kun de kandidatene som foreslås innstilt.

Innstilling

Styreleder – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Bent Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.
Styremedlem 1 – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Trine Grønn (OV) som styremedlem for en periode på to år.
Trine Grønn har ansvar for pågående arbeidsområder som komiteen vurderer det som hensiktsmessig at hun får anledning til å videreføre og fullføre. Hennes erfaring og stabilitet anses som en styrke for det videre styrearbeidet.
Styremedlem 2 og 3 – ikke på valg
Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026 og innehar verv frem til 2027:
• Kjetil Anzjøn (EV)
• Marius Helland (EV)
Styremedlem 4 – nyvalg
Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.
Valgkomiteen anbefaler Christoffer Hoddevik (OV) valgt som styremedlem for en periode på to år.
Hoddevik vurderes å ha god teknologisk innsikt, relevant erfaring med leverandøroppfølging samt et positivt engasjement for styrearbeid. Hans kompetanse dekker flere av de områdene komiteen har identifisert som særlig viktige i kommende periode.
Varamedlemmer – 2 verv på valg
Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.
Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsverv, i prioritert rekkefølge:
Andreas Nogva (FR) – vurderes som godt kvalifisert med relevant bakgrunn og tydelig motivasjon.
Marianne Seierstad Andresen (EV) – vurderes som egnet kandidat med positivt engasjement for styrearbeid.
Begge kandidatene vurderes også å ha kompetanse som kan være aktuell for fremtidige styreverv.

Anbefaling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen vedtar innstillingen i sin helhet.

Østerås, 9.mars 2026
Valgkomiteen i Østerås borettslag

Ruth Norseng (OV)
Henriette Heberg (FR)
Gry Lundiin (EV)

9.2 Valg av styreleder

Valgkomiteen anbefaler **gjenvalg av Bent-Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år**.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.

Forslag til vedtak: Bent-Øivind Blichfeldt gjenvelges for 2 år.

9.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kjetil Anzjøn er ikke på valg

Styremedlem Marius Helland er ikke på valg

Styremedlem Trine Grønn er på valg

Styremedlem 1 - Gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Trine Grønn til gjenvalg

Styremedlem 4 - nyvalg

Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.

Valgkomiteen innstiller Christoffer Hoddevik (OV) som styremedlem for en periode på to år.

Forslag til vedtak: Trine Grønn gjenvelges for 2 år

Christoffer Hoddevik velges som styremedlem for en periode på 2 år.

9.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.

Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsvervet i Østerås Borettslag:

Andreas Nogva (FURURABBEN 6B)

Marianne Seierstad Andresen (EIKSVIEN 94B)

Forslag til vedtak: Andreas Nogva velges for en periode på 1 år

Marianne Seierstad Andresen velges for en periode på 1 år

9.5 Valg av valgkomité 2026-2027

Styret innstiller følgende andelshavere til valgkomiteen for neste periode:

- Ruth Norseng - Ovenbakken 13B
- Anders Nielsen - Eiksveien 94A
- Øystein Berg - Fururabben 10B

Forslag til vedtak: Forslaget til valgkomite godkjennes

9.6 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 6 delegerte.

Styret innstiller følgende som delegater til ABBL sin generalforsamling:

Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Forslag til vedtak: Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Generalforsamlingen gir styret i Østerås Borettslag tillatelse til å utnevne en vara hvis en av delegatene ikke kan delta på abbl sin generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

AL Østerås Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Bent-Øivind Blichfeldt, Fururabben 10 D
Styremedlem, Henning Ulf Hverven, Maries vei 34
Styremedlem, Trine Grønn, Ovenbakken 19 B
Styremedlem, Jonas Brithèn, Fururabben 8C frem til oktober 2025
Styremedlem, Kjetil Anzjøn, Eiksveien 94 B fra oktober 2025
Styremedlem, Marius Helland, Eiksveien 94 A
Varamedlem, Anders Paus Nielsen, Eiksveien 94 A
Varamedlem, Emilie Storm Stiland, Ovenbakken 19 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 280 andeler. Selskapets navn er AL Østerås Borettslag med org.nr.: 953914638 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441863

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Østerås Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

AL Østerås Borettslag har pr 31.12.24 bankinnskudd på til sammen kr 8779315,-.
I 2024 opprettet styret to sparekonti. En sparekonti med bedre rente enn brukskontoen, og en sparekonto med høy rente.
Regnskapet viser et overskudd på kr 1880 692,-, mot budsjettert overskudd på kr 1762 353,-Årsaken til forbedret overskudd er styrets fokus på kostnader, og at renten ble senket i 2025.
Borettslaget har to lån hos Boligbanken, som per 31.12.2025 var på til sammen kr 44922 533,-. Lånene er pålydende henholdsvis kr 17783 989,- og kr 27138 544,- (per 31.12.2024). Låneopptakene er finansiert/betjenes via fellesutgiftene i borettslaget.
Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd henholdsvis i 2039, og 2054.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Som alle er smertelig klar over, blir alt dyrere i disse dager. Dette er noe Østerås Borettslag dessverre heller ikke er forskånet for. Kommunale utgifter går opp 10% i 2026 (den økte med 30% i 2024), det samme gjør forsikringen. Alle andre leverandører har økt prisene med 3-4%.
Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene for fellesskapet så lave som mulig, ved å reforhandle avtaler, byttet leverandører der det trengs, og generelt ha et sterkt fokus på kostnader. Men for å møte kostnadsøkningen både i faste avgifter og de tjenestene som må koples inn på diverse vedlikeholdsprosjekter, er et ansvarlig styre nødt til å øke felleskostnadene på en måte som dekker det det koster å drifte Østerås borettslag på en bærekraftig måte.

I motsetning til sameier, har styret i et borettslag et særlig stort ansvar å skjøtte fordi styret står juridisk ansvarlig for vedlikehold og utvikling av 13 blokker med 280 leiligheter. Andelseierne har i våre vedtekter et klart definert vedlikeholdsansvar for sin andel/sin leilighet, mens vedlikeholdsoppgavene knyttet til den store bygningsmassen og av uteområdene rundt, er styrets ansvar. Dette forutsetter at styret har fokus på god økonomistyring og sikring av økonomisk handlingsrom, for vedlikeholdsoppgavene blir vi aldri ferdig med, de kommer mer eller mindre planlagt på ethvert styre, og koster mye. Viser da til at et lenge planlagt prosjekt for utskifting av vinduer og dører endelig ble realisert, noe som forutsatte et større låneopptak og oppjustering av felleskostnadene.

Etter fullføringen av vindus- og dørprosjektet bestemte styret seg for å bruke 2025 til å identifisere flest mulige fremtidige vedlikeholdsutgifter ved å kartlegge best mulig hva som er vedlikeholdstilstanden på de 13 60-tallsblokkene borettslaget består av.
Det viktigste tiltaket her ble å følge opp et lovpålagt krav om å få gjennomført en brannteknisk analyse av alle 13 blokker, topp til bunn. Den rapporten som kom ut av det, med påvisning av diverse avvik og krav til utbedringer særlig knyttet til kjellerarealer, tilfluktsrom og brannforebyggende tiltak i fellesrom og leiligheter, er et dokument dette og

kommende styrer må følge opp med omfattende og dyre prosesser og tiltak over flere år framover, noe som nå er lagt inn i langstidplanen.

I tillegg stilles det krav til rutinemessige kontroller av forskjellig slag med jevne mellomrom, og styret må leie inn eksterne fagmiljø for å få slike kontroller godkjent. Noen er årlige, mens f.eks. kontroll av hele det elektriske anlegget skal gjøres hvert 5. år: Med 280 sikringsskap inn til leilighetene, og alle hovedsentraler i kjellerne, blir dette en stor kostnad.
I 2025 har styret også vurdert rehabiliteringsbehov på garasjeanleggene, balkongene i alle blokkene, behovet for forsert satsing på elbil-lading, samt planer for utvikling av uteområder og lekeplasser, med mer. Det er innhentet diverse anbud på mulige tiltak og prosjekter på disse områdene, og styret har diskutert prioriteringer og hastegrad i lys av borettslagets finansielle situasjon nå og framover.

Basert på denne informasjonen, og på vedlikeholdsplanen fra 2024, har vi utarbeidet en plan for når vi ser for oss at diverse vedlikehold skal utføres, og hvordan disse skal finansieres. Vedlagt finner dere en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Vær obs på at denne planen ikke er skrevet med to streker under svaret, den er ment som et sentralt arbeidsverktøy for dette og kommende styrer for planlegging av økonomien fremover, samt at en tentativ plan gjør det lettere for andelseierne å sette seg inn i hva som kan skje fremover.

Ut fra denne langtidsplanen har styret så utarbeidet en plan for hvordan vi opparbeider oss mest mulig arbeidskapital, slik at vi reduserer behovet for ekstern finansiering.
Når det er sagt, så må vi ha i bakhodet at selv om vi har en velholdt boligmasse fra slutten av 60 tallet, så er det alltids noen uforutsette utgifter som lurer i sivet. Av denne grunn er viktig at vi til enhver tid har arbeidskapital til å møte uforutsette utgifter. Derfor har vi bestemt at Østerås Borettslag alltid skal ha likvide midler på +/- 3 millioner. Da kan vi dekke middels store utgifter uten å måtte ta opp lån. Årlig ligger vi gjennomsnittlig på ca 1 million på uforutsette utgifter, men vi ser en økende trend på at skadene blir dyrere.

Som dere ser av planen, har et år med grundige undersøkelser og dialog med fagekspertisen hos vår forretningsfører ABBL, ledet oss fram til den konklusjonen at det er nødvendig å øke fellesutgiftene hvert år de neste ti årene for å opparbeide oss mest mulig likvide midler, så vi kan foreta større vedlikeholdsprosjekter uten å ta opp alt for store lån i tillegg til de store lånene borettslaget allerede har inne.

Planen til styret er at vi de neste 5 årene øker felleskostnadene med 8,5% hvert år. Deretter planlegger vi å øke felleskostnadene med 5% de neste 5 årene. Disse økningene vil dekke inflasjon, og evt økte renter. Når det er trukket ifra, vil resten sørge for at vi opparbeider oss en arbeidskapital som dekker mest mulig av fremtidige kostnader, slik at det ikke trengs nye lån.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Bygningsmassen er i relativt god stand, tatt i betraktning at boligmassen er fra slutten av 60 årene. I samarbeid med ABBL teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene.

Større vedlikehold og prosjekter utført i 2025:
I etablerte vi 3 stk gjesteladere på hvert av parkeringsområdene. Disse er åpne for alle som trenger å få ladet bilen, også gjester. Vær obs på at dette er «en lad bilen og så flytt den» plass. Så snart bile er ferdigladet, så vil det påløpe en okkupasjonskostnad på kr 1,- pr minutt til bilen blir flyttet.
Vi byttet også renholdsleverandør fra Eir til Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Østerås Borettslag har sparer ca 200000,- i året på å bytte leverandør.
Styret har også utført en brannteknisk analyse. Denne analysen avdekket en god del avvik som vi må lukke i de nærmeste årene.
Det er etablert ny belysning langs trappen mellom Eiksveien 90 og 92. Under installasjonen av pullertene, så ble det avdekket at gelenderet holt på å ruste i stykker, så derfor måtte den bli byttet ut.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

For 2026 budsjetteres det med kr 2900 000,- til reparasjon og vedlikehold av bygninger og fellesområder.

I 2026 vurderer vi bl.a. å gjøre følgende:
Lukke avvikene som ble avdekket i branntekniske analysen.
Det innebærer bl.a. installasjon av brannvarslere. i hver leilighet, som er knyttet opp mot brannvarslingsanlegget som er i fellesområdene
Installere luftavfuktere i garasjene i Eksveien/Fururabben
Tette lekkasje i tilbygget i Eiksveien 90a
Vaske fasadene i hele borettslaget

Kommende 10års periode

2-5 år:
Uføre tiltak som blir utredet i 2025, og som havner høyt på prioritetslisten
2-10 år:
Oppgaver som ble utredet i 2025, og som ikke har høy prioritet
Ombygging/renovere garasjeanlegg
Etterislolere Yogahuset

Har dere forsag til forbedringer i Østerås Borettslag, så ta gjerne kontakt med styret, så kan vi få med det i planene videre.

Diverse

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

Styret i AL Østerås Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 287 906	13 056 476	13 515 613	14 085 802
Annen driftsinntekt	2	1 292 652	5 852 626	1 301 000	1 201 000
Sum inntekter		14 580 558	18 909 102	14 816 613	15 286 802
Kostnader					
Lønnskostnad	3	410 760	376 530	410 760	410 760
Kostnad lokaler	4	6 459 913	6 041 247	6 730 000	7 190 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	78 920	7 513	0	40 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 042 281	1 108 304	1 160 000	3 240 000
Periodisk vedlikehold	7	72 325	16 143 524	0	0
Annen driftskostnad	8	2 315 078	2 079 082	2 125 500	2 585 629
Sum kostnader		10 379 277	25 756 200	10 426 260	13 466 389
Resultat før finansielle poster		4 201 281	-6 847 097	4 390 353	1 820 413
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	311 302	70 574	50 000	20 000
Finanskostnad	10	2 631 891	2 562 030	2 678 000	2 468 626
Sum finansielle poster		-2 320 589	-2 491 457	-2 628 000	-2 448 626
Årsresultat		1 880 692	-9 338 554	1 762 353	-628 213

Balanse AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	18 611 377	18 611 377
Sum varige driftsmidler		18 611 377	18 611 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 611 377	18 611 377
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		52 717	50 618
Andre fordringer	12	1 219 471	903 533
Sum fordringer		1 272 187	954 151
Bankinnskudd, kasse o.l	13	9 361 607	8 779 965
Sum omløpsmidler		10 633 795	9 734 116
Sum eiendeler		29 245 171	28 345 493

Balanse AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	27 800	27 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-21 197 280	-23 077 973
Sum egenkapital		-21 169 480	-23 050 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	44 922 533	46 173 203
Øvrig langsiktig gjeld	17	3 623 400	3 623 400
Sum langsiktig gjeld		48 545 933	49 796 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 615 666	1 345 155
Forskudd innbetalinger		77 615	64 404
Annen kortsiktig gjeld	18	175 437	189 503
Sum kortsiktig gjeld		1 868 718	1 599 062
Sum gjeld		50 414 652	51 395 665
Sum egenkapital og gjeld		29 245 171	28 345 493

AL Østerås Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bent-Øivind Blichfeldt Styreleder	Trine Grønn Styremedlem	Marius Helland Styremedlem
Kjetil Anzjøn Styremedlem	Henning Ulf Hverven Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	9 417 714	9 239 076	9 596 285	10 170 963
Felleskostnader næring	89 280	84 320	89 328	89 000
Avdrag ordinære lån	1 507 992	1 626 192	1 390 500	1 371 804
Renter ordinære lån	2 272 920	2 106 888	2 439 500	2 454 035
Sum	**13 287 906**	**13 056 476**	**13 515 613**	**14 085 802**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	850	0	0
Diverse inntekter	21 476	8 843	10 000	21 000
Garasjeinntekter	382 850	372 050	420 000	400 000
Oppstillingsplass	460 400	438 989	400 000	460 000
Leilighet/hybel	0	76 311	0	0
Strøm el-bil	296 536	172 707	360 000	200 000
Vaskeriinntekter	9 320	3 693	0	0
Utleie bod	122 070	109 960	111 000	120 000
Salg av annen eiendom	0	4 669 224	0	0
Sum	**1 292 652**	**5 852 626**	**1 301 000**	**1 201 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	280 000	280 000	280 000	280 000
Andre honorarer	80 000	50 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	50 760	46 530	50 760	50 760
Sum	**410 760**	**376 530**	**410 760**	**410 760**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	48 010	6 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 843 573	3 416 693	4 000 000	4 100 000
Vaktmestertjenester	1 094 407	1 045 875	1 100 000	1 150 000
Lys, varme, energi	316 038	314 421	350 000	320 000
Renhold	556 674	659 495	589 000	590 000
Annen kostnad lokaler	9 850	0	5 000	10 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	591 040	487 377	600 000	960 000
Sommer- og vinterkostnader	48 332	69 376	80 000	60 000
Sum	**6 459 913**	**6 041 247**	**6 730 000**	**7 190 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	39 545	5 231	0	40 000
Driftsmateriale	0	1 388	0	0
IT-tjenester	39 375	0	0	0
Rekvisita	0	894	0	0
Sum	**78 920**	**7 513**	**0**	**40 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	780 289	919 974	900 000	2 900 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	251 991	148 329	200 000	300 000
Forsikringsskadesaker	10 000	40 000	60 000	40 000
Sum	**1 042 281**	**1 108 304**	**1 160 000**	**3 240 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vinduer/dører	72 325	0	0	0
Sum	72 325	16 143 524	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	467 440	449 572	467 500	482 000
Honorar for juridisk bistand	1 875	0	0	150 000
Honorar for teknisk rådgivning	191 500	0	0	150 000
Kontorrekvisita	0	1 371	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	38 596	22 237	21 000	40 000
Porto og andre forsendelseskostnader	20 261	20 060	22 000	23 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	523 261	573 004	550 000	580 000
Drivstoff	8 487	14 305	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	0
Kontingenter	14 000	14 000	0	14 000
Gave, blomster	0	475	3 000	0
Kontingent boligbyggelaget	140 000	140 000	140 000	140 000
Forsikringspremie	895 021	807 977	895 000	990 629
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 558	0	7 000	5 000
Bank og kortgebyrer	10 079	16 602	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	480	5 000	1 000
Sum	**2 315 078**	**2 079 082**	**2 125 500**	**2 585 629**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 323	7 108	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	50 000	20 000
Renter plasseringskonto	308 980	63 465	0	0
Sum	**311 302**	**70 574**	**50 000**	**20 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	2 631 891	2 562 030	2 678 000	2 468 626

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	2 631 891	2 562 030	2 678 000	2 468 626

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	17 167 952	17 167 952
Tomter	1 443 425	1 443 425
Sum	18 611 377	18 611 377

Byggeår 1965

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	0	387 373
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	990 629	895 021
Erstatningsmessige skader	228 842	-378 91 1
Sum	**1 219 471**	**903 533**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 525 321	2 450 758
Sparekonto Boligbanken	1 261 613	1 013 891
Boligbanken Plasseringskonto 31+	5 574 674	5 315 315
Sum	**9 361 607**	**8 779 965**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**27 800**	**27 800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-23 077 973	-13 739 419
Fra årets resultat	1 880 692	-9 338 554
Sum annen egenkapital	-21 197 280	-23 077 973
Sum egenkapital	-21 169 480	-23 050 173

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	17 783 989	18 666 668
Pantelån	27 138 544	27 506 535
Sum	**44 922 533**	**46 173 203**

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

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660161675**	**96660137138**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	01.02.2054	15.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 289 759
Lånesaldo 01.01:	27 506 535	18 666 668
Avdrag i perioden:	367 991	882 679
Lånesaldo 31.12:	**27 138 544**	**17 783 989**
Saldo 5 år frem i tid:	24 860 075	12 560 986

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137138	1	86 702	86 702
	78	76 129	5 938 062
	55	70 203	3 861 165
	14	67 264	941 696
	11	63 794	701 734
	1	59 538	59 538
	60	58 687	3 521 220
	7	48 954	342 678
	2	48 111	96 222
	7	46 304	324 128
	2	45 766	91 532
	19	44 714	849 566
	6	42 305	253 830
	17	42 112	715 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660161675	1	132 307	132 307
	78	116 174	9 061 572
	55	107 130	5 892 150
	14	102 645	1 437 030
	11	97 351	1 070 861
	1	90 856	90 856
	60	89 557	5 373 420
	7	74 704	522 928
	2	73 418	146 836
	7	70 660	494 620
	2	69 839	139 678
	19	68 234	1 296 446
	6	64 558	387 348
	17	64 263	1 092 471

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	3 623 400	3 623 400
Sum	**3 623 400**	**3 623 400**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering inntekter	-1	-1
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	133
Påløpt arbeidsgiveravgift	-133	-133
Påløpte feriepenger	-944	-944
Påløpte feriepenger	944	944
Påløpte renter	169 014	188 412
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	1 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	4 375	41
Sum	**175 437**	**189 503**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	8 135 054	-2 741 823
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 880 692	-9 338 554
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 250 670	17 615 430
Opptak lån	0	2 600 000
Årets endring disponible midler	630 023	10 876 876
Disponible midler UB	8 765 076	8 135 054

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

Styreleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Trine Grønn (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Marius Helland (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kjetil Anzjøn (sign.)	15.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Østerås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-I0OV8-VSVXD

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-I0OV8-VSVXD

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 08:59:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-I0OV8-VSIXD

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.

Forutsetninger		Syklus i år	Østerås Borettslag			Økning 2026-30	8,5 %	Økning 2031-35	5,0 %			
Kostnadsjusteringer	3,1 %		PLAN FOR FINANSIERING AV STØRRE PERIODISK VEDLIKEHOLD			9						
Estimert lånerente	5,65 %		År	År	År	År	År	År	År	År	År	År
Annuitetslån			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INNTEKTER:	**Endring i %**			8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %	5,0 %	5,0 %	3,0 %	5,0 %	5,0 %
Felleskostnader jan - juni				6 713 095	7 593 265	8 238 693	8 938 982	9 698 795	10 183 735	10 692 921	11 013 709	11 564 395	12 142 614
Felleskostnader juli - des				7 283 708	7 593 265	8 238 693	8 938 982	9 698 795	10 183 735	10 692 921	11 013 709	11 564 395	12 142 614
Andre inntekter				1 300 000	1 340 300	1 381 849	1 424 687	1 468 852	1 514 386	1 561 332	1 609 734	1 659 635	1 711 084
Engangsinnbetaling													
Garasjeplasser				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salg nøkler/håndsendere				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strøm el-bil				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM INNTEKTER				15 296 802	16 526 830	17 859 235	19 302 650	20 866 442	21 881 856	22 947 175	23 637 152	24 788 424	25 996 313
UTGIFTER:													
Avskrivning													
Lønn, honorarer				*420 000*	*433 000*	*446 400*	*460 200*	*474 500*	*489 200*	*504 400*	*520 000*	*536 100*	*552 700*
Ordinære driftsutgifter				*9 821 729*	*10 126 200*	*10 440 100*	*10 763 700*	*11 097 400*	*11 441 400*	*11 727 400*	*12 020 600*	*12 321 100*	*12 629 100*
Løpende vedlikehold				*1 400 000*	*1 443 400*	*1 488 100*	*1 534 200*	*1 581 800*	*1 630 800*	*1 681 400*	*1 733 500*	*1 787 200*	*1 842 600*
SUM FASTE KOSTNADER				*11 641 729*	*12 002 600*	*12 374 600*	*12 758 100*	*13 153 700*	*13 561 400*	*13 913 200*	*14 274 100*	*14 644 400*	*15 024 400*
=utført pr feb 26													
STØRRE VEDLIKEHOLD (fordeles de neste årene)													
Oppgradere tilfluktsrom						*3 000 000*							
Lys i bodene	*Bytte vanlig lyskilde til LED m/sensor- Se også punkt orienteringslys*				*350 000*								
Kontroll av sikringsskap beboere				*130 000*									
Kontroll av ladeanlegg				*32 261*	*33 300*	*34 300*	*35 400*	*36 500*	*37 600*	*38 800*	*40 000*	*41 200*	*42 500*
Kontroll av EL-anlegg fellesområde							*53 800*					*62 700*	
Bytte låssystem til digitale låser													*1 800 000*
Oppgadere balkonger FR/EV								*12 000 000*					
Luftavfuktere i garasjer EV/FR				*350 000*									
Vannmåler OEBL										*2 000 000*			
Sosial sone park FR/EV							*450 000*						
Utrede Enøkoppgradering av OEBL - møte EU krav energi				*80 000*									
Kost utbedr avvik Branntekn analyse													
Avvik 4 Oppgradere slukkeapparater		*10*		*37 000*									
Avvik 3A-C Bytte klasse 30 dører/defekte					*1 000 000*								
Avvik 12 Utvide brannvarslingsanlegg	*Utvide anlegget til å gjelde leilighetene også*			*350 000*									
Avvik 10 Nødlys i felles	*Sammen med LED boder*				*1 300 000*								
Avvik 11 Brannventilasjon				*200 000*									
Grønne garasjene													
Grønne garasjer i OB - Rehab		*20*					*400 000*						
Grønne garasjer i OB - Asfalt		*15*								*1 700 000*			
Raus Yoga													
Fikse fasaden		*20*											
Reparere mulig råte								*580 000*					
Vedlikeholdsplan (Det som står igjen, og ikke er dekket av punkter over)													
5.1 Pusset mur gavel FR8A													
5.3 Vask Fasade med langtidsbeskyttelse		*3*		*495 000*	*510 300*			*526 100*			*542 400*		
3.1 Taktekke		*25*											*20 000 000*
4.2 Ytterdører til oppgang (estimert kr 45 000,- pr dør*35oppg)		*30*							*1 575 000*				
TOTALEKOSTNADER				13 315 990	15 196 200	15 408 900	13 697 300	26 296 300	15 174 000	17 652 000	14 856 500	14 748 300	36 866 900
Resultat før lånekostnader				1 980 812	1 330 630	2 450 335	5 605 350	-5 429 858	6 707 856	5 295 175	8 780 652	10 040 124	-10 870 587
1 . Låneopptak													
1 . Lån renter og avdrag (27 mill)		**29**		-1 913 613	-1 926 578	-1 926 942	-1 926 237	-1 916 575	-1 926 574	-1 926 918	-1 926 261	-1 926 571	-1 926 570
2 . Låneopptak													
2 . Lån renter og avdrag (17 mill)		**13**		-1 906 834	-1 908 345	-1 908 504	-1 908 235	-1 908 340	-1 908 337	-1 908 475	-1 908 261	-1 908 330	-1 908 327

Forutsetninger		Syklus i år
Kostnadsjusteringer	3,1 %	
Estimert lånerente	5,65 %	
Annuitetslån		

Østeås Borettslag Økning 2026-30 **8,5 %** Økning 2031-35 **5,0 %**

PLAN FOR FINANSIERING AV STØRRE PERIODISK VEDLIKEHOLD 9

		År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
3 . Låneopptak												
3 . Lån renter og avdrag	20											
4 . Låneopptak							10 000 000					
4 . Lån renter og avdrag							-835 882	-835 882	-835 882	-835 882	-835 882	-835 882
5 . Låneopptak												
5 . Lån renter og avdrag												
IB Arbeidskapital			8 900 000	7 060 365	4 556 072	3 170 961	4 941 838	4 851 183	6 888 245	7 512 145	11 622 392	16 991 733
UB Arbeidskapital		8 900 000	7 060 365	4 556 072	3 170 961	4 941 838	4 851 183	6 888 245	7 512 145	11 622 392	16 991 733	1 450 366

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Østerås Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Bent-Øivind Blichfeldt ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL sin representant, Egil J. Havre, ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Det ble tatt til orientering at det var 54 stemmeberettigede, herav var det 51 fremmøtte andelseiere som registrerte seg og 3 fullmakter.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Monica Stålem ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble enstemmig godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 360 000,- til intern fordeling.

Denne summen består av kr 280 000,- i styrehonorar og kr 80 000,- for arbeid utover hva som normalt er forventet av styremedlemmer. Dette innebefatter deltakelse på befaringer i vanlig arbeidstid, igangsetting av prosjekter, prosjektledelse av mindre prosjekter og oppfølging av skader.

Som det framgår av langtidsplanen som nå legges fram, er det store vedlikeholdsutfordringer og -oppgaver framover. Derfor foreslår styret at honoraret som hittil har vært et tillegg til styrehonoraret, fra 2026 inkluderes i det ordinære styrehonoraret.

Vedtak:
Det ble vedtatt et styrehonorar på på kr 360 000 til intern fordeling. 53 andelseiere stemte for forslaget, 1 andelseier stemte mot,

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte enstemmig Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for AL Østerås Borettslag. AL Østerås Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

AL Østerås Borettslag samtykket enstemmig til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6.2 Endring av vedtektenes § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

I Lov om burettslag §8-10 (2) slås det fast at "Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. (...)

I Lov om burettslag §8-11 slås det fast at "Avtale om forretningsførsel med bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader."

Vedtektene for Østerås borettslag (ØBL) ble vedtatt på konstituerende generalforsamling 8.10. 1965, da borettslaget var under bygging. Det var da naturlig at man i §1 slo fast at "Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører."

Det ble den gang ikke satt inn noen bindingstid eller tidsbegrensning knyttet til oppdraget som forretningsfører for ØBL. Gjennom 60 år har forretningsførerkontrakten og tilhørende Forvaltningspakke derfor bare blitt videreført og fornyet av partene år om annet. Kostnaden for forretningsførsel og en del andre tjenester ABBL utfører for borettslaget, beregnes av ABBL årlig og dekkes over fellesutgiftene.

Aktuelt:

I gjeldende forretningsførerkontrakt mellom ØBL og ABBL står det i pkt 14 at "Kontrakten kan sies opp med 6 – seks - måneders varsel."

Styret har ingen planer om å si opp forretningsførerkontrakten med ABBL per dato, men ønsker å endre litt på ordlyden i vedtektenes §1 fra 1965 som binder Østerås borettslag til å bruke ABBL som forretningsfører. Det vil gjøre det mulig for kommende styrer å vurdere pris og kvalitet på forretningsførselen ABBL leverer, opp mot flere aktuelle aktører.

Styret vil understreke at et eventuelt skifte av forretningsfører i framtiden ikke endrer noe på den enkelte andelseiers ansiennitet og rettigheter som følger av det personlige medlemskapet i ABBL: Det er kun det profesjonelle forretningsføreroppdraget det her er snakk om å gjøre det mulig å konkurranseutsette.

Endringsforslag:

Nåværende ordlyd i §1:

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

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

Vedtak:

De foreslåtte endringer ble enstemmig godkjent, og § 1 i vedtektene skal nå lyde som følger:
§ 1. Navn, lagsform og formål
A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

6.3 Endring av §5 i vedtektene - Regler for korttidsutleie av typen Airbnb i Østerås borettslag

Bakgrunn

Utgangspunktet for Lov om burettslag (Burettslagslova) og andre regler er at en borettslagsbolig skal brukes av eier og ikke leies ut. Likevel tillater lov- og regelverket utleie i inntil 3 år etter søknad til styret, og styret skal også godkjenne leietaker. Korttidsutleie via Airbnb og tilsvarende aktører, er en virksomhet borettslagenes styrer

normalt ikke tillater. Dette av hensyn til bomiljøet: Folk som bor tett skal ha trygge og gode bomiljø. For mye folk inn og ut av leilighetene pga hyppig korttidsutleie, kan føre til dårligere bomiljø.

På grunn av uklare regler for korttidsutleie i borettslag og sameier, vedtok Stortinget følgende Airbnb-relevante regler for borettslag, gjeldende fra 1.1. 2020:

- Fra 1. januar 2020 er det, på visse betingelser, lov å leie ut inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten samtykke fra styret.
- Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
- Du må selv bo i boligen, dvs. ha den som din nåværende bopel
- Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene totalt på et år.
- Det er ikke lov å utvide denne grensen ut over 30 dager totalt på et år

Andelseier kan altså, ut fra dette stortingsvedtaket, leie ut inntil 30 dager totalt per år uten å søke styret om dette. Men styret har undersøkt muligheten til og lovligheten av likevel å innføre opplysningsplikt når korttidsutleie er aktuelt. Se f.eks. artikkel hos Huseierne.no som konkluderer med at "Sameier og borettslag kan på årsmøtet eller generalforsamling vedta at de som skal drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Vi mener dette er spesielt viktig for borettslag fordi korttidsutleie i borettslag, juridisk sett, er noe litt annet enn helt "fri bruk" av egen bolig: Du eier kun en andel, ikke leiligheten som sådan: Den tilhører borettslaget. Derfor har et borettslagsstyre vesentlig mer ansvar for vedlikehold og skader på bygninger og infrastruktur, sikkerhet og brannvern (HMS), ro og orden mm, enn styrer normalt har i selveier-sameier.

Sak til generalforsamlingen:

På denne bakgrunn mener styret at ØBL bør få inn i vedtektene et nytt punkt i § 5 som angir rammer og betingelser for korttidsutleie i henhold til gjeldende regler fra 2020, tydeliggjør andelseiers ansvar også i utleieperioder, og beskriver utleiers opplysningsplikt overfor styret om bruk av leiligheten til korttidsutleie.

Opplysningsplikten overfor styret vil da kun gå på slikt som er saklig nødvendig for drift og sikkerhet i borettslaget i de periodene leiligheten lånes eller leies ut. Det er kun styret som vil ha tilgang til opplysninger om hvem man leier ut til, og styret har taushetsplikt.

- Navn og kontaktinformasjon på utleier
- Tidsperiode for utlåns-/utleieperiode (fra. -til.)
- Navn på kontaktperson for gjester/leietakere
- Kontaktpersonens mobilnummer og epost. Gir mulighet for rask varsling ved brann eller annet
- Bekreftelse fra utleier at aktuell utleie skjer innenfor 30-dagersgrensen per år for kortidsutleie uten krav om søknad til styret.

Vedtak:

Følgende nye bestemmelser i vedtektene ble enstemmig vedtatt:

§ 5 Utleie/overlating av bruken i vedtektene for Østerås borettslag får to underpunkter:
§5-1 Utleie/bruksoverlatelse. Her beholdes gjeldende tekst om utleie og bruksoverlatelse i henhold til Lov om burettslag, uten endringer

Det vedtas et nytt punkt § 5-2 Regler for korttidsutleie. Teksten i §5-2 lyder da som følger:
§5-2 Regler for korttidsutleie inntil 30 dager per år
På visse betingelser har andelseier lov å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten først å sende søknad til styret.

Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
Andelseier må selv bo i boligen, dvs. ha den som sin nåværende bopel
Det er ikke lov å utvide grensen på totalt 30 dager korttidsutleie på et år
Også korttids gratis utlån av egen leilighet inngår i definisjonen av korttidsluteie i denne paragrafen, og skal derfor regnes med i de totalt 30 dagene per år som leiligheten kan leies ut uten å søke styret om utleie.

Andelseier har en viss opplysningsplikt overfor styret ved korttidsutleie innenfor grensen på 30 dager per år. Opplysningsplikten pålegger utleier å sende inn et elektronisk skjema til styret med informasjon om fra når, hvor lenge og hvem som skal bruke/leie leiligheten innenfor rammen av 30 dager totalt per år.

Andelseiers ansvar og plikter overfor borettslaget i henhold til vedtekter og husordensregler kan ikke overføres til andre, så andelseier vil stå ansvarlig overfor borettslaget for hvordan leiligheten blir brukt ved utleie.

6.4 Endringer i vedtektenes §6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Bakgrunn
Styret erfarer at gjeldende tekst i §6 i vedtektene gjør det mulig å misforstå hvor grensen går mellom andelseiers ansvar og borettslagets ansvar når det gjelder et par viktige punkter under temaet vedlikeholdsplikt. Det gjelder primært fordeling av ansvar og plikter når det gjelder sikringsskap og sikringer, hovedsluket på bad og vedlikehold av balkong.

Gjeldende tekst i §6 lyder:

- § 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt
  Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.
  Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av sluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).
- Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.
- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.
- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

Forslag til ny versjon av § 6 i vedtektene for Østerås borettslag:

§6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduskarmer.
- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- Innsiden av balkong skal også vedlikeholdes av andelseier. Det omfatter renhold av alle flater på balkongen, og jevnlig opprensking av vannrenner og nedløp til takrenne for å forhindre stående vann. Andelseier kan også utføre malearbeid på innsiden av balkongene, forutsatt at type og farge på maling er avtalt med styret. Andelseier skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget.
- Det som ikke er omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, er utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller pålegg fra styret om reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
    - Et viktig unntak her er andelseiers ansvar for inngrep i tak og vegger knyttet til ombygging og rehabilitering, se §8.

    - Borettslaget har ansvaret for hovedsluk på bad, samt vedlikehold og utskiftning av selve sikringsskapet. Men inne i sikringsskapet gjelder følgende:Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er 2x32A. Denne er borettslagets ansvar, og andelseier kan ikke gjøre endringer på denne.
    - Alle øvrige sikringer og arbeid utført knyttet til disse, er andelseiers ansvar.
- Dersom andelseier skal skifte sluk eller gjøre endringer i sikringsskap i forbindelse med rehabilitering av leiligheten, skal slikt arbeid kun utføres av autorisert fagpersonell. Samsvarserklæring fra elektriker og sluttattest fra rørlegger må kunne legges fram. Inngår disse inngrepene i en større ombygging av leiligheten, må plan for dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, jf. §8. Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges.

- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

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

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

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

Vedtak:

De foreslåtte endringer i vedtektenes § 6, om ansvars- og oppgavefordeling knyttet til vedlikehold ble enstemmig vedtatt.

6.5 Endring av Husordensreglene: Nytt punkt 6. Vedlikehold av forhager og plattinger

Bakgrunn

Med stadig oftere utskifting av eiere av andelsleiligheter på bakkeplan, opplever styret at det gror til foran mange av leilighetene, og mener at det trengs en klargjøring av hvem som har ansvaret for vedlikehold av vegetasjon og plattinger foran alle leiligheter på bakkeplan.

Styret ser det som mest hensiktsmessig at dette kommer inn som et nytt og eget punkt i Husordensreglene, ettersom nye og gamle andelseiere er forpliktet til å sette seg inn i og følge gjeldende husordensregler og vedtekter.

Forslag til nytt punkt 6 i Husordensreglene:

6. Vedlikehold av forhager og plattinger.

Andelseiere på bakkeplan med forhage, med eller uten platting, er selv ansvarlig for at dette private uteområdet vedlikeholdes. Det innebærer å sørge for årlig stell av bed og beskjæring av hekk og busker foran egen leilighet.

Vertikalt skille mellom leiligheter på bakkeplan bør være et espalier eller en lettvegg i nøytralt og impregnert materiale. Eksisterende hekk eller annen vegetasjon som står vertikalt på yttervegg må ikke vokse helt inn mot fasadeplatene, eller være til hinder for bruk av brannstigen. Styret kan pålegge andelseier å fjerne vegetasjon som bryter disse reglene.

Platting kan fornyes ved behov, for andelseiers regning, men kan ikke gjøres større enn opprinnelig platting.

Beplantning eller hekk horisontalt i forkant av platting er tillatt, med maks høyde 180 cm. Dersom man ønsker a° sette opp en le-vegg, et espalier eller et rekkverk pa° selve plattingen i stedet for hekk eller busker foran forhagen/plattingen gjelder følgende, av hensyn til helhetsinntrykket av vårt felles uteområde:

Det er tillatt med slike konstruksjoner i impregnert trematerialе, dvs ikke i stål eller plast. Valgt løsning må monteres på eller tett inntil forhagens/plattingens ytterkant. En le-vegg eller et espalier, med max høyde 180 cm, kan settes opp i halve forhagens/plattingens lengde. Et lavt rekkverk med max høyde ca 100 cm, kan settes opp i hele forhagens/plattingens lengde.

Vedtak:

Styrets forslag til nytt punkt 6 i husordensreglene ble enstemmig vedtatt.

6.6 Montering av brannvarslere i alle leilighetene, som komplettering av et felles brannvarslingssystem

Bakgrunn

Styret i et borettslag er, juridisk sett, eier av hele bygningsmassen i borettslaget, og har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i borettslaget, både i fellesområdene og i leilighetene. Derfor besluttet styret i Østerås borettslag i januar 2022 å installere et felles brannvarslingssystem fra Sfty AS i alle fellesområdene. Det var den gang også planlagt at systemet skulle kompletteres med installering av en tilkoplet brann- og røykvarsler i hver leilighet. Dette tiltaket ble avvist av generalforsamlingen våren 2022. Motargumentene handlet primært om uro for forstyrrelser i privatlivet fra falske alarmer, og om økte fellesutgifter for å dekke inn tiltaket.

Fra styrets arbeid med brannsikkerheten i borettslaget i perioden 2022-2025

For å oppfylle lovens krav til brannforebyggende arbeid, tester styret fellesanlegget i samarbeid med Sfty hver høst i form av en brann- og evakueringsøvelse. I tillegg sender styret årlig ut en informasjons- og sjekkliste til alle andelseiere som dekker de tiltakene den enkelte selv har et ansvar for å ivareta, som fungerende brannvarslere og slukkeutstyr.

Etter fire år med denne tilnærmingen til det brannforebyggende arbeidet i ØBL, er det to særlig viktige erfaringer styret vil legge vekt på i denne saken:

1. Brannøvelsene viser at brannalarmen som utløses i fellesarealene når det registreres røykutvikling noe sted i fellesarealene, ikke høres godt nok inn i leilighetene, og særlig ikke om beboere har musikk, radio eller TV høyt på, hører dårlig eller sover.

Risikovurdering: Våre blokker er fra sent 60-tall, og har kun ett trapperom som felles rømningsvei for flere leiligheter. Når alarmen i fellesområdene ikke høres tydelig inn i alle leilighetene, vil det være stor risiko for at det ikke går an å evakuere seg selv via trappeoppgangen. Og ikke alle kan eller vil prøve seg på det eneste alternativet, som er den utfoldbare stigen montert på verandasiden.
Om en tilkoplet brannvarsler i leiligheten varsler umiddelbart, vil rask evakuering ut av blokken være mulig, selv om det oppstår brann i et fellesområde.

1. Vi har ikke god nok kontroll med status på utstyret for brannvarsling og mulighet for brannslukking i hver leilighet:

- De årlige sjekklistene til andelseierne viser at mange eldre beboere ikke forholder seg aktivt til behov for batteribytte i brannvarslere, og flere sier de er avhengige av familiemedlemmer for dette. Mange vet heller ikke verken årgang eller hvordan sjekke tilstand på det lovpålagte pulverapparat hver leilighet skal ha, eller funksjonaliteten på brannslangen under benken, om den finns.

- I 2025 har vi hatt to branntilløp i leiligheter med eldre alenebeboere som ikke selv klarte å stoppe branntilløpet. I begge tilfeller gikk det bra på grunn av at naboer hørte brannalarmen ule, og i det ene tilfellet fikk ringt brannnvesenet, mens en nabo kom seg inn og fikk stoppet branntilløpet i det andre tilfellet.
  Alarmen i fellesområdet i den aktuelle oppgangen ble naturlig nok ikke utløst før døren til leiligheten ble åpnet, men også da var det ikke nok røykutvikling til at det utløste en reell alarm hos alarmsentralen.

Risikovurdering: Vi er mange mennesker her i ØBL´s 280 leiligheter, og vår trygghet for brann handler ikke bare om hva vi selv tar ansvar for i egen leilighet: Vi er også avhengig av at naboene våre har fungerende brannvarslere og selv klarer å bruke brannslukkingsutstyr for å stoppe branntilløp. Fjorårets episoder gjør det klart at om det oppstår brann i en av våre leiligheter, risikerer vi at verken naboer eller varslingen i fellesområdet oppfatter hva som skjer tidlig nok til at evakueringstiden blir så kort som ønskelig, og at man får varslet brannvesenet.

Oppfølging av brannteknisk tilstandsanalyse utført i 2025

Styret har fått avklart at for bygg oppført før 1985, er styret pålagt å følge opp Forskrift om brannforebygging (FOB:2016) som beskriver hvilke krav som stilles til brannsikkerhet i bygningene styret har ansvaret for. Derfor fikk styret i 2025 gjennomført en *brannteknisk tilstandsanalyse* av alle 13 blokker, levert av Norsk Brannvern. Rapportens mange små og større avviksfunn og anbefalte tiltak er gjennomgått og kommentert av både ABBLs tekniske avdeling, og av et uavhengig fagmiljø, PiD Solutions AS.

Styret er godt i gang med å få lukket påviste avvik for å brannsikre byggene våre bedre. Og særlig relevant for denne saken, er at begge de branntekniske fagmiljøene er tydelige i sine anbefalinger når det gjelder brannvarslingssystem:

- Norsk Brannvern: "Det anbefales å utvide eksisterende anlegg til også å gjelde alle leilighetene"
- PiD Solutions AS: "Å montere et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealer er sannsynligvis det aller beste tiltaket man kan gjøre i borettslaget."

Styrets vurdering og konklusjon:

Styret er ikke i tvil om at det beste brannforebyggende tiltaket Østerås borettslag kan iverksette, er å få på plass et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealene i et helhetlig varslingssystem knyttet opp mot en alarmsentral. På den måten vil alle vite at det til enhver tid er fungerende brannvarslere i alle leiligheter rundt ens egen, og at en alarm som går i fellesområdene, umiddelbart også varsles til alle leiligheter og beboere i samme brannsoneområde. Begge deler er avgjørende for å korte ned evakueringstiden for alle mest mulig.

Nåværende avtale med Sfty AS går ut i januar 2028, så det er verken praktisk eller økonomisk smart å velge en annen løsning nå enn en komplettering av Sfty-anlegget, slik planen opprinnelig var i 2021-22. Går man inn i en utvidet avtale med Sfty fra sommer 2026, vil den gå over 5 eller 7 år.

Hovedinvesteringen vedr. brannvarslingsanlegget er gjort i 2022, så kostnaden for installering av varsler i leilighet dekkes over fellesutgiftene uten at disse økes av den grunn, da styret har bedret de økonomiske rammene for ØBL de siste årene.

Vedtak:

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å inngå avtale om et komplett brannvarslingsanlegg for fellesområdene og alle leilighetene. Leilighetene skal ha minimum 1 brann- og røykvarsler (multivarsler) per leilighet. Anlegget skal være tilkoplet sertifisert alarmsentral. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Saker fra beboere

Vedtak:

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:

Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering. I forbindelse med dette punktet gikk også styreleder gjennom en langtidsplan for større periodisk vedlikehold. Denne planen lå vedlagt i innkallingen til generalforsamlingen.

9. Valg

9.1 Valgkomiteens innstilling

Innledning fra styret, knyttet til bakgrunn for oppdraget gitt valgkomiteen:

Lov om burettslag, §8-1, fastsetter at styret i et borettslag "..skal ha minst tre medlemmer" som blir valgt av generalforsamlingen. I §13 i gjeldende vedtekter for Østerås borettslag (ØBL) står det at styret "skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer." Dette betyr at Østerås borettslag har bestemt at et styre her skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Til nå har styret i ØBL bestått av styreleder, tre styremedlemmer som også er andelseiere og to varamedlemmer, mens det femte medlemmet, med vara, hvert år har blitt oppnevnt automatisk av ABBL. ABBL-representanten stiller på styremøter og har tale- og stemmerett, men kan ikke pålegges oppgaver av styret ut over det å være en mulig ressurs for styret i saker som diskuteres, ut fra sin bakgrunn og erfaring, samt være et bindeledd til ABBL.

På bakgrunn av en spørreundersøkelse ABBL foretok hos sine medlemslag våren 2025, fikk ØBL i september 2025 et brev fra ABBL der de sier at de ønsker "..å endre på dagens ordning med obligatorisk utnevnelse av ABBL-styrerepresentant, til å la styret i ditt borettslag nå selv bestemme om dere ønsker et ABBL-oppnevnt styremedlem." Svarfristen i saken var kort. Styret i ØBL meldte tilbake at vi ønsker å teste ut en annen ordning i kommende valgperiode.

Bakgrunnen for at styret ønsker å teste ut en annen styresammensetning, er behovet for flere arbeidende styremedlemmer: Det er mange små og store oppgavene som følger av styrets ansvar for økonomistyring, informasjon, drift- og vedlikehold, brannsikkerhet og mye annet knyttet til helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS). Med nok folk og god arbeidsfordeling i styret kan man både få unna løpende rutinesaker på en effektiv måte, og ha kapasitet til å gjøre det interessant å samarbeide om større utrednings- og vedlikeholdssaker, og om utredning av nye tiltak som vil utvikle bomiljøet til beste for små og store, unge og gamle i vårt store borettslag.

Styret har derfor bedt valgkomiteen finne fram til forslag til et nytt styremedlem blant beboere i Østerås borettslag, i tillegg til de posisjonene som er på valg i år. Da får styret prøvd ut en modell der ABBL-representantens plass i styret erstattes av en som bor i borettslaget og er villig til å påta seg ansvar og oppgaver i styret. Styret vil da fortsatt bestå av styreleder + fire styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Dette endrer ikke den retten ABBL har til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Men for valgperioden perioden 2026-2028 forstår styret ABBL oppspill våren 2025 slik at det ikke er aktuelt for ABBL å benytte denne retten. Skulle ABBL velge å gjeninnføre automatisk oppnevning av ett styremedlem med vara til ØBL´s styre, vil det bli gjort i sammenheng med forberedelse til sak om valg til styret på en generalforsamling, slik at styrets sammensetning kan endres tilbake til dagens modell, med et fjerde styremedlem oppnevnt av ABBL, i tillegg til styreleder og tre styremedlemmer bosatt i borettslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Innledning
Valgkomiteen har på oppdrag fra styret arbeidet med å identifisere og vurdere kandidater til styreverv som er på valg ved generalforsamlingen 7. mai 2026.
I arbeidet har komiteen lagt vekt på å sikre en hensiktsmessig sammensetning av styret, herunder representasjon fra borettslagets områder Ovenbakken (OV), Fururabben (FR) og Eiksveien (EV). Det er også tatt hensyn til alders- og kjønnsbalanse. Det avgjørende har imidlertid vært å sikre en samlet styrekompetanse som dekker borettslagets behov, samt kandidater med motivasjon og kapasitet for styrearbeid.
I henhold til § 13 i vedtektene velges styremedlemmer for en periode på to år. Bestemmelsen åpner også for at leietakere kan være valgbare til styreverv, jf. borettslagslova kapittel 8.
Valgkomiteen har i 2026 bestått av Ruth Norseng (OV), Henriette Heberg (FR) og Gry

Lundiin (EV).

Prosess
Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og vurdert disse opp mot borettslagets nåværende og fremtidige behov for styrekompetanse.
For kommende periode vurderer komiteen at borettslaget særlig har behov for kompetanse innen følgende områder:
• økonomi
• jus
• teknologi og kommunikasjon (herunder digital informasjonsdeling og nettsider)
Kandidatene er vurdert etter kriteriene motivasjon, kompetanse, samarbeidsevne, kapasitet og samlet egnethet.
Det har vært stor interesse for styrevervene. I tråd med etablert praksis omtales i denne innstillingen kun de kandidatene som foreslås innstilt.

Innstilling

Styreleder – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Bent Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.
Styremedlem 1 – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Trine Grønn (OV) som styremedlem for en periode på to år.
Trine Grønn har ansvar for pågående arbeidsområder som komiteen vurderer det som hensiktsmessig at hun får anledning til å videreføre og fullføre. Hennes erfaring og stabilitet anses som en styrke for det videre styrearbeidet.
Styremedlem 2 og 3 – ikke på valg
Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026 og innehar verv frem til 2027:
• Kjetil Anzjøn (EV)
• Marius Helland (EV)
Styremedlem 4 – nyvalg
Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.
Valgkomiteen anbefaler Christoffer Hoddevik (OV) valgt som styremedlem for en periode på to år.
Hoddevik vurderes å ha god teknologisk innsikt, relevant erfaring med leverandøroppfølging samt et positivt engasjement for styrearbeid. Hans kompetanse dekker flere av de områdene komiteen har identifisert som særlig viktige i kommende periode.
Varamedlemmer – 2 verv på valg
Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.
Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsverv, i prioritert rekkefølge:
Andreas Nogva (FR) – vurderes som godt kvalifisert med relevant bakgrunn og tydelig motivasjon.
Marianne Seierstad Andresen (EV) – vurderes som egnet kandidat med positivt engasjement for styrearbeid.
Begge kandidatene vurderes også å ha kompetanse som kan være aktuell for fremtidige styreverv.

Anbefaling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen vedtar innstillingen i sin helhet.

Østerås, 9.mars 2026
Valgkomiteen i Østerås borettslag

Ruth Norseng (OV)
Henriette Heberg (FR)

Gry Lundiin (EV)

Vedtak:
Tatt til orientering, vedtakene knyttet til valg følger under.

9.2 Valg av styreleder

Valgkomiteen anbefaler **gjenvalg av Bent-Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år**.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.

Vedtak:
Bent-Øivind Blichfeldt ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for 2 år.

9.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kjetil Anzjøn er ikke på valg

Styremedlem Marius Helland er ikke på valg

Styremedlem Trine Grønn er på valg

Styremedlem 1 - Gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Trine Grønn til gjenvalg

Styremedlem 4 - nyvalg

Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.

Valgkomiteen innstiller Christoffer Hoddevik (OV) som styremedlem for en periode på to år.

Vedtak:
Trine Grønn ble enstemmig gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Christoffer Hoddevik ble enstemmig valgt som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

9.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.

Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsvervet i Østerås Borettslag:

Andreas Nogva (FURURABBEN 6B)

Marianne Seierstad Andresen (EIKSVIEN 94B)

Vedtak:
Andreas Nogva ble enstemmig valgt for en periode på 1 år

Marianne Seierstad Andresen ble enstemmig valgt for en periode på 1 år

9.5 Valg av valgkomité 2026-2027

Styret innstiller følgende andelshavere til valgkomiteen for neste periode:

- Ruth Norseng - Ovenbakken 13B
- Anders Nielsen - Eiksveien 94A
- Øystein Berg - Fururabben 10B

Vedtak:
Styrets kandidater til valgkomite ble enstemmig valgt for en en periode på 1 år.

9.6 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 6 delegerte.

Styret innstiller følgende som delegater til ABBL sin generalforsamling:

Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Vedtak:
Følgende personer ble enstemmig valgt som delegater som kan stille på ABBL sin generalforsamling:

Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Det ble også vedtatt enstemmig at styret i Østerås Borettslag gis tillatelse til å utnevne varadelegater hvis en eller flere av delegatene ikke kan delta på generalforsamlingen til ABBL.

Protokoll for AL Østerås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	08.05.2026
Protokollvitne	Monica Stålem (sign.)	08.05.2026

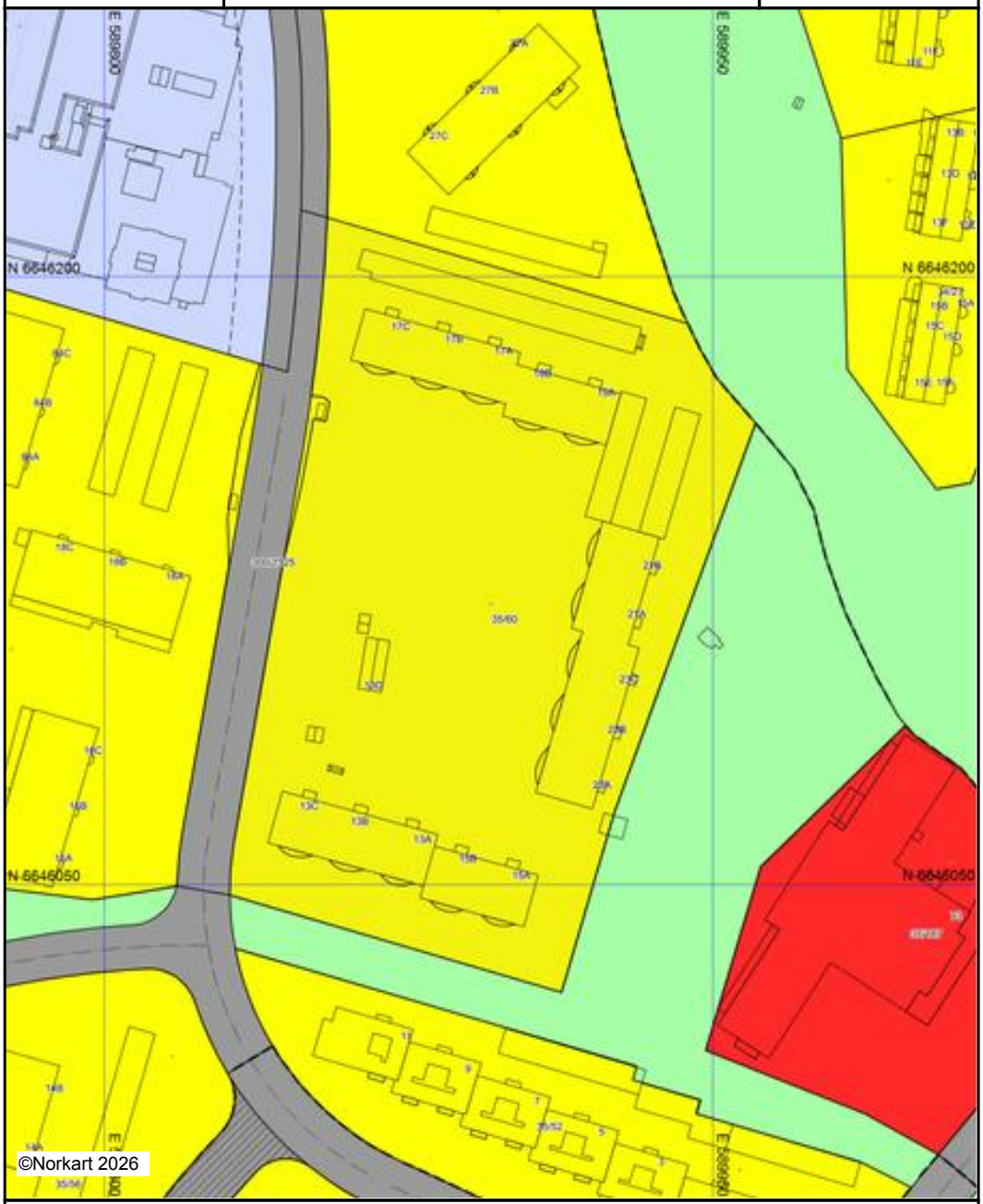
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/60
Adresse: Ovenbakken 21B
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



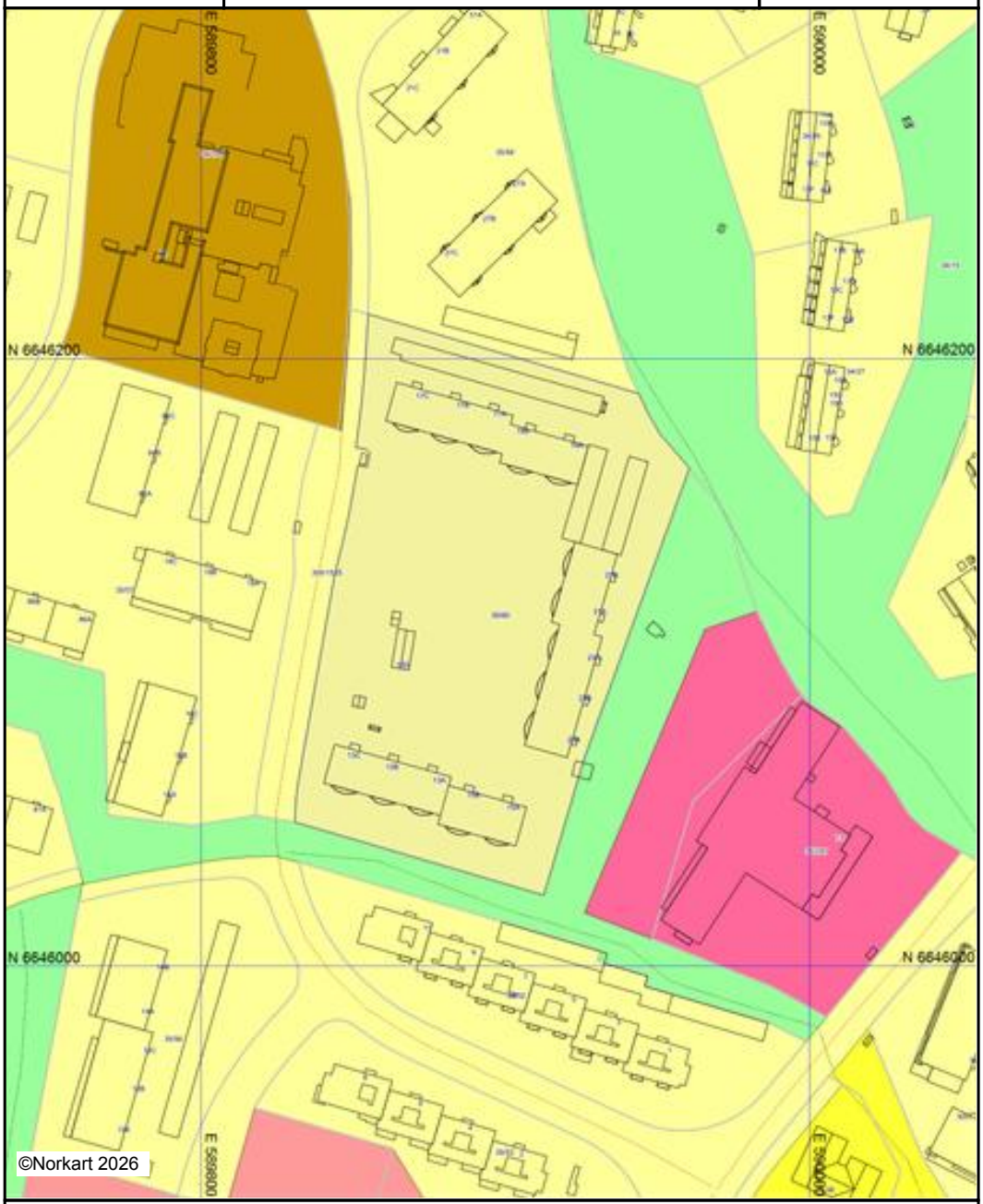
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/60
Adresse: Ovenbakken 21B
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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: 45-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ovenbakken 21B 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 35, bnr 60 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638