NORDVIK

Edelgranveien 66

1 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Edelgranveien 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
94	Nabolagsprofil
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende leilighet med stor terrasse på 37 m² og gode solforhold | Garasjeplass | Nær marka og buss

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**123 710,-**
Totalpris	**5 028 893,-**
Fellesgjeld	**105 183,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 698,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

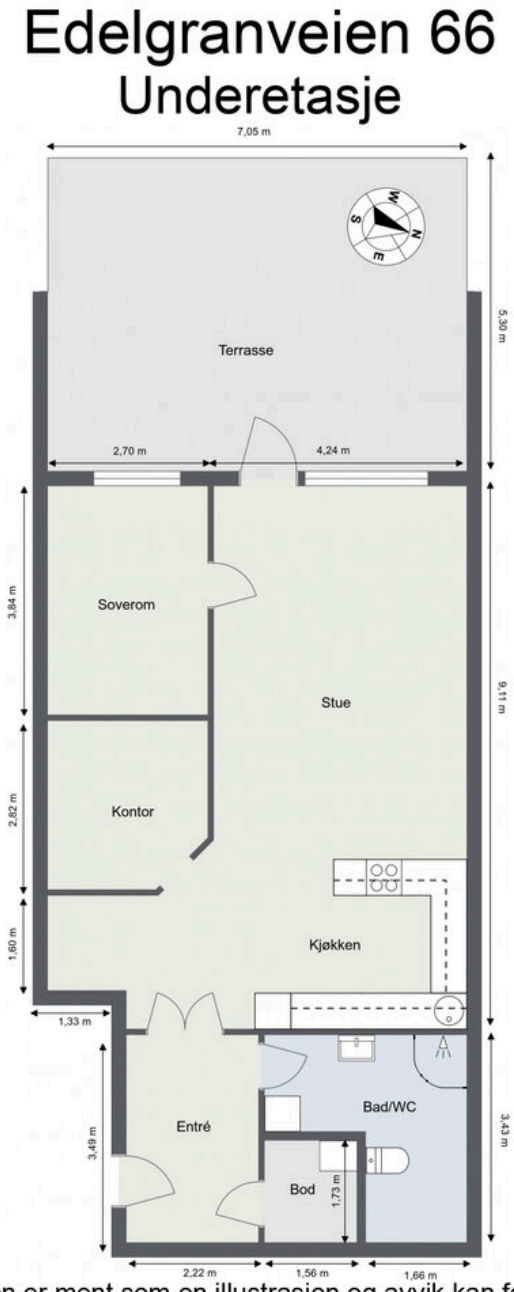
Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien 66! - Her får du en romslig leilighet med grønne omgivelser og en stor, vestvendt terrasse på ca. 37 m². Den lyse stuen har store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har en U-formet innredning med gode arbeidsflater og en åpen løsning mot stuen, mens terrassen gir god plass til lange middager og avslappende dager ute. Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Åsterud, nær turstiene ved Dælivann og med kort gangavstand til buss.

- Stor terrasse på ca. 37 m² med adkomst til grøntareal
- Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.
- Innvendig bod og bod i felles kjeller.
- Elektrisk gulvvarme i bad, stue, kjøkken og entré.
- Internett (grunnpakke) inkludert i felleskostnadene.
- Kort vei til Bekkestua og Bærums Verk.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 86 kvm



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



























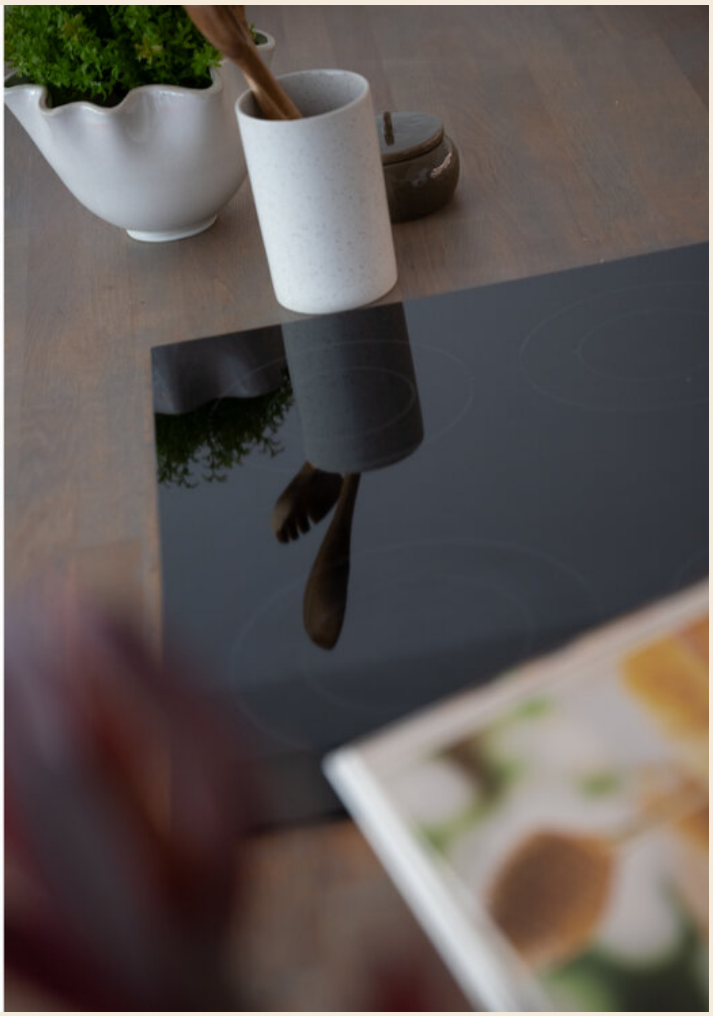



























Whirlpool




























Åsterud
Åsterud

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0292/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 221 i Bærum kommune

Selger
Jan Helge Flesvik

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
105 183,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 905 183,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
122 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 028 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 041 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
-1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Bad, bod, entré, stue/kjøkken, kontor og soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 37 kvm.

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

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold i sommerhalvåret, med sol store deler av dagen.

Innhold
Boligen ligger i underetasjen og inneholder:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Bad
- Rom som benyttes som kontor
- Soverom
- Bod

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 37 kvm. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i felles kjeller.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Gangen har fliser på gulvet og god plass til yttertøy og sko. Herfra har du adkomst til alle rom i leiligheten

Stue | Stuen er lys og romslig, med store vindusflater mot grønne omgivelser. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Parkettgulvet gir stuen et varmt uttrykk, og elektrisk gulvvarme gjør det behagelig å

bo her. Fra stuen går du rett ut på den vestvendte terrassen, som er et naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sosial og luftig romfølelse.

Kjøkken | Kjøkkenet har glatte, hvite fronter og benkeplate i heltre. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har en U-formet innredning med gode arbeidsflater og en åpen løsning mot stuen og plass til barkrakker, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt, både i hverdagen og når du har gjester.

Bad | Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet. Her er vegghengt toalett, servantinnredning med nedfelt servant og speil med belysning, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin. Badet har også opplegg for badekar

Soverom | Leiligheten har et stort soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Leiligheten har også et ekstra rom som i dag benyttes som kontor.

Innvendig bod | Leiligheten har en praktisk innvendig bod i tilknytning entrè, som gir god ekstra oppbevaringsplass og gjør det enkelt å holde boligen ryddig. Bodens størrelse og plassering gjør den velegnet til oppbevaring av blant annet klær, sportsutstyr, støvsuger og øvrige husholdningsartikler.

———————————
Innvendige overflater |
Gulvene er parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater og malt strie, og himlingene har malte glatte flater.
Takhøyden er målt til ca. 2,37 m, med enkelte partier på ca. 2,17 m.
De innvendige dørene er malte, glatte dører.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Leiligheten har tilluftsventiler i vinduer og én ventil i fasade. Kjøkkenet har ventilator over kjøkkenøy med synlig kanal langs himling, og badet har elektrisk avtrekksvifte.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Parkering
Med leiligheten følger bruksrett til én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
2008/2009: totaloppussing med nytt bad, kjøkken, parkett og fliser, og elektrisk gulvvarme. Dokumentasjon foreligger ikke.
2019: innvendige flater sparklet og malt, ifølge eier.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid. Det var oppusset da jeg overtok

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er malt, og det er igangsatt arbeid på fasaden uten at jeg helt har oversikt over det.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Har ikke noe av det

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noen setningsskader i veggen på soverommet og i stuen.

Bygningssakkyndig
Andreas Rinker Christoffersen

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:

Bygningen er fra 1981 og er oppført etter eldre krav. Isolasjon og energieffektivitet må påregnes å være svakere enn i nyere boliger. Tettesjiktet på badet har passert en større del av forventet levetid, og ved utbedring av sluket bør det vurderes om hele badet skal pusses opp.
Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2016.
Eldre lyd og brannklassifisert entrédør og balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet

med produksjonsår: 2016.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,37 m med enkelte partier med ca. 2,17 m.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
- Vegger og himlinger: Det er sprekker og løs sparkel og maling i overganger i stue og soverom. Eier opplyser om setningsskader i disse veggene.
- Innvendige dører: Døren inn til badet har flassende overflate.
- Ventilasjon: Det er registrert undertrykk i leiligheten, og baderomsdøren mangler luftespalte. Kjøkkenvifte og baderomsvifte er koblet til kanaler som ikke går direkte ut. Det bør avklares med sameiet hva viftene er koblet til.
- Dokumentasjon for våtrom på bad: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025. Rapporten presiserer at dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger feil, men at utførelsen ikke kan verifiseres.
- Overflater, vegger og himling på bad: Det er registrert blærer og flassende maling i himlingen. Det er registrert et sammenhengende riss som går loddrett gjennom flere fliser i dusjsonen, og fugene er stedvis krakelerte.
- Overflater gulv på bad: Fallet på gulvet avviker fra krav på befaringstidspunktet. I dusjsonen er det målt fall på mindre enn 1:50. Kravet er minst 1:50 i en avstand på minst 0,8
meter ut fra sluket, eller minst 1:100 på hele gulvet. På resten av gulvet er det målt fall på mindre enn 1:100, uten påvist oppkant av membranen på minst 15 mm ved dørterskelen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert svelling og løse deler i skuffen under servanten, samt krakelering i servantens overflate.
- Ventilasjon på bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft,
får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er registrert stående vann og svelling i bunnplaten i benkeskapet under kjøkkenvasken. Avløpet fra vasken ble testet på befaringen uten at det ble påvist lekkasje. Avløpet fra oppvaskmaskinen er koblet til i samme skap. Oppvaskmaskinen ble ikke kjørt, og tilkoblingen er derfor ikke testet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er registrert råte i terrassebord og i bærende bjelker under bordskjøtene. Bjelkene er myke ved stikkprøve. Råteskadede bjelker og bord må skiftes, og omfanget bør kartlegges nærmere når terrassebordene fjernes. Kledning og rekkverk har malingsavflassing og er værslitt.
Kostnadsestimat: kr 20 000–100 000.
- Bad, vanntett sjikt, membran og sluk: Klemringen i sluket ligger løs, og det er ikke synlig membran i sluket. Overgangen mellom tettesjikt og sluk er dermed ikke tett. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2008/2009, og type tettesjikt er ukjent. Rapporten anbefaler ytterligere undersøkelser og at det vurderes å pusse opp hele badet. Kostnadsestimat: kr 100 000–200 000, og rapporten påpeker at kostnaden kan bli høyere ved fullstendig oppussing.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder/tank er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, stekeovn, micro, oppvaskemaskin og kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn pr. år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 800 kWh, dette tilsvarer ca. 20 000kr årlig. 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 5 698,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-TV/bredbånd, renovasjon, kommunale avgifter, brøyting, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold samt månedlig avsetning til vedlikeholdsfond.

Herav:
Vedlikeholdsfond månedlig: 518,-
Fellesutgifter: 5 180,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

- Årlig bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkl. i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 988 855,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 955 421,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor som som leverandør av internett. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Åsterud Boligsameie, orgnr. 971258993

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

Sameiets hjemmeside: www.asterudboligsameie.no

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

Fra årsmøte avholdt 20. mars 2025:
- Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet og det er i skrivende stund innhentet tilbud fra Sweco. Det ble på møtet vedtatt at sameiet skal bruke

inntil kr. 2 900 000,- (inkl. mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.
- Det ble vedtatt at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

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

Fra årsmøte avholdt 23. mars 2026
- Styret har fortsatt kartlegging av eksisterende betongskader for å kunne innhente tilbud på nødvendige utbedringer.
- Inngått ny og forbedret kollektiv avtale med Telenor om TV/bedbrånd
- Gjennomført dugnader
- Løpende reperasjoner av garasjeporter og elbilladere
- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsannlegg.
- Ny avtale med Bravida på elbilladere med 7000,- besparelse for seksjonseier er gjennomført.

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

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 105 183,-pr. 05.10.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987215243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo 22 727 036,00
Innfrielsesdato: 01.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987222142
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo 11 262 536,00
Innfrielsesdato: 01.05.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 555,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 5 002 043,-.
I 2026 er selskapet budsjettert med et overskudd på kr. 2 332 000,-.
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

- Hundeeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse.
- Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
- Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858454-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 44 390 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Fellesområder frodig opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær, sittegrupper og diverse beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et rolig, barnevennlig og etablert boligområde på Åsterud i Bærum, med grønne omgivelser og nærhet til både Bekkestua og Bærums Verk. Her bor du med flotte turmuligheter i nærområdet, samtidig som butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig.

Leiligheten sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. I nærområdet finnes lekeplass, fotballbane, skøytebane og akebakker, som gir gode muligheter for lek og aktivitet.

Skogen ligger like i nærheten, og området rundt Dælivann byr på fine turstier for både løpeturer og rolige rusleturer. Øverland er et godt utgangspunkt for turer videre innover i Bærumsmarka, til fots, på sykkel eller med ski om vinteren.

Det er kort gangavstand til bussholdeplass med ekspressbuss til Oslo på hverdagsmorgenene. Fra Bekkestua går det busser til flere deler av Bærum og Oslo, samt T-bane på Kolsåsbanen.

Bekkestua sentrum ligger en kort kjøretur unna og har et variert utvalg av butikker, restauranter og kafeer, samt bibliotek, vinmonopol og tilbud innen trening, helse og velvære. Idylliske Bærums Verk byr på hyggelige handlegater, nisjeforretninger og flere spisesteder. For et større utvalg av butikker ligger både Sandvika Storsenter og CC Vest innen rekkevidde.

Området har også et bredt aktivitetstilbud. På Nadderud finnes svømmehall, fotballbaner og friidrettsanlegg. Eiksmarka Tennisklubb har både sommer- og vintertilbud, og det er golfbaner på Grini og Haga. Norsk Toppidrettsgymnas, Nadderud videregående skole og Oslo International School ligger også i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokken, datert 26.01.1982.
Det foreligger ferdigattest bod på balkonger, datert 28.03.2017.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1980, men det er avvik mellom disse og dagens planløsning. Den delen av det opprinnelige soverommet som er benevnt «kott» på tegningene, benyttes i dag som kontor. Arealet benevnt «hobby» er innlemmet i et utvidet bad og en innvendig bod. Kjøkkenet er åpnet mot stuen, terrassen er større enn det som fremgår av tegningene, og boden på terrassen er fjernet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell godkjenning av endringene. Rommet som i dag benyttes som kontor, har ikke vindu og fremgår ikke som godkjent rom for varig opphold på de fremlagte tegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om eventuell søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanes arealdel 2022-2042 er gjeldende.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/1/856/221:
17.09.2012 - Dokumentnr: 763970 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

15.04.1981 - Dokumentnr: 7688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 221
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/26175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:856 Snr:221

01.01.2024 - Dokumentnr: 40023 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:856 Snr:221

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 314,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 11000,- - 16000,- avhengig av størrelse og antall baderom kr. 13 500,-

Samlet skal selger betale kr. 171 214,- 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 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 856, snr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1124 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MM2863

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

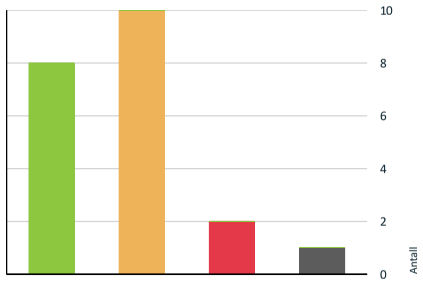
© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

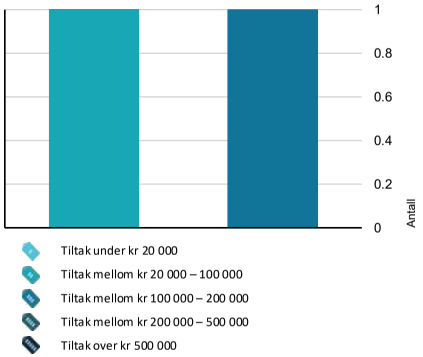
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1981.

Leiligheten ligger i bygningens underetasje og inneholder entré, bad, bod, kontor, stue/kjøkken og soverom. Adkomst til vestvendt terrasse fra stuen. Det medfølger bod utenfor leiligheten.

Leiligheten har behov for vedlikehold og oppgradering. Det er registrert TG3 på terrassen, der det er råte i terrassebord og bærende bjelker, og på badet, der det ikke er tett overgang mellom tettesjikt og sluk. Det er også registrert forhold ved kjøkken, ventilasjon og innvendige overflater som bør følges opp.

Bygningen er fra 1981 og er oppført etter eldre krav. Isolasjon og energieffektivitet må påregnes å være svakere enn i nyere boliger. Tettesjiktet på badet har passert en større del av forventet levetid, og ved utbedring av sluket bør det vurderes om hele badet skal pusses opp.

Leiligheten ble ifølge salgsannonsen fra 2009 totaloppusset i 2008/2009, med bad, kjøkken, overflater og elektrisk gulvvarme. Vinduene har isolerglass fra 2016, og overflatene ble sparklet og malt i 2019. Dette bidrar positivt.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2016.
Eldre lyd og brannklassifisert entrédør og balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2016.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og flis.
Veggene har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.
Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,37 m med enkelte partier med ca. 2,17 m.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Ifølge salgsannonsen fra 2009 ble leiligheten totaloppusset i 2008/2009.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Type tettesjikt er ukjent. Sluket er av plast med slukrist i rustfritt stål
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i heltre og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har ventilator over kjøkkenøy med avtrekk via kanal langs himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Leiligheten har tilluftsventiler i vinduer og én ventil i fasade.Kjøkkenet har ventilator over kjøkkenøy med synlig kanal langs himling, og badet har elektrisk avtrekksvifte.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen avviker fra godkjent tegning fra 1980.
Soverommet er delt i soverom og kontor uten vindu, badet er utvidet, kjøkkenet er åpnet mot stuen, og terrassen er større enn tegnet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er godkjent. Kontoret kan ikke regnes som rom for varig opphold. Det anbefales å avklare med kommunen og sameiet om endringene krever søknad eller samtykke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2009	Bad	Bad pusset opp av forrige eier. Fliser, dusjhjørne, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar, gulvvarme (eiers opplysning og salgsannonse 2009, dokumentasjon foreligger ikke)
2009	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (salgsannonse 2009)
2009	Overflater	Total oppussing av leiligheten, parkett og fliser på gulv (salgsannonse 2009)
2009	El-anlegg	Elektrisk gulvvarme i bad, stue, kjøkken og entré (salgsannonse 2009, samsvarserklæring foreligger ikke)
2019	Overflater	Sparklet og malt innvendig (eiers opplysning)

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere.
Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk.
Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2016.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre lyd og brannklassifisert entrédør og balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2016.

Normal slitasje må forventes.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råte i terrassebord og i bærende bjelker under bordskjøtene. Bjelkene er myke ved stikktaking.(TG3)

• Kledning og rekkverk har malingsavflassing og er værslitt.

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

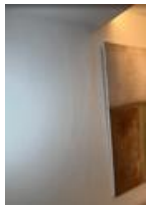
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Ifølge salgsannonsen fra 2009 ble leiligheten totaloppusset i 2008/2009, blant annet med elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Radon er en gass uten lukt og farge som kan trenge inn fra grunnen. Høye nivåer i inneluften over tid øker risikoen for lungekreft. Radonnivået i boligen er ikke kjent så lenge det ikke er målt. Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Døren inn til badet har flassende overflate/skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller overflatebehandling bør utføres for å hindre videre forringelse av døren. Skader i overflaten kan føre til redusert levetid og estetisk forringelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råte i bærende bjelker svekker terrassens bæreevne, og skadene kan over tid utvikle seg videre. Råteskadede bjelker og terrassebord må skiftes. Omfanget av råte i bjelkelaget bør kartlegges nærmere når terrassebord fjernes, da skader ut over det som er registrert ikke kan utelukkes. Kledning og rekkverk bør skrapes og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på råte skade.



Eksempel på flassende maling og værslitt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og flis.

Innvendige takhøyder er målt til ca. 2,37 m med enkelte partier med ca. 2,17 m.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater og malt strie. Himlingen har malte glatte flater.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og løs sparkel og maling i overganger mellom vegg, innkassing og himling i stue og soverom. Eier opplyser i egenerklæringen om setningsskader i disse veggene.

Konsekvens/tiltak

- Skadene er registrert i overflatesjiktet og i overganger mellom bygningsdeler. Årsaken er ikke fastslått, og det er ikke undersøkt om sprekkene går inn i konstruksjonen bak. Eier opplyser at overflatene ble sparklet og malt i 2019. Løs sparkel og maling bør fjernes, og sprekkene bør utbedres med armering før ny overflatebehandling. Sprekker i slike overganger kan komme tilbake etter utbedring dersom det fortsatt er bevegelse, og det anbefales å følge med på utviklingen over tid.

Tilstandsrapport

- Blærer og flassende maling i himlingen skyldes ofte fukt. Årsaken er ikke fastslått og kan være kondens ved bruk av rommet eller fukt fra etasjen over. Årsaken bør avklares før himlingen utbedres. Løs maling fjernes, og flaten males på nytt med maling beregnet for våtrom.

- Risset går sammenhengende gjennom flere fliser, noe som kan tyde på bevegelse i underlaget bak flisene. Riss i fliser og fuger i dusjsonen slipper mer vann inn mot tettesjiktet, og ved bevegelse i underlaget kan også tettesjiktet være påkjent. Fliser og fuger bør utbedres, og tettesjiktet bak bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.



Flassende overflate.



Blærer i himlingen.



Eksempel på riss/sprekker i fuger og fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Generell merknad: Forhold som flis med hul lyd, løse eller misfargede mykfuger og estetiske forhold regnes etter NS 3600 som normal slitasje og vedlikehold. Slike forhold kommenteres normalt ikke og gir ikke høyere tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Fallet på gulvet avviker fra krav på befaringstidspunktet. I dusjsonen er det målt fall på mindre enn 1:50. Kravet er minst 1:50 i en avstand på minst 0,8 meter ut fra sluket, eller minst 1:100 på hele gulvet. På resten av gulvet er det målt fall på mindre enn 1:100, uten påvist oppkant av membranen på minst 15 mm ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Svakt fall i dusjsonen gjør at vannet kan spre seg lenger ut på gulvet og bli liggende etter dusjing. Over tid gir dette økt fuktbelastning på fuger og tettesjikt. Det anbefales å fjerne vann fra gulvet etter dusjing.

Svakt fall og manglende oppkant på resten av gulvet har liten betydning ved vanlig bruk. Ved en lekkasje kan vann renne ut av rommet før det når sluket.

Fall og oppkant kan bare utbedres ved å bygge om gulvet, og dette vurderes ved neste fornyelse av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type tettesjikt er ukjent. Sluket er av plast med slukrist i rustfritt stål. Vannlåsen i sluket er datostemplet 2006. Badet er opplyst pusset opp i 2008/2009.

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Eksempel på flassende overflate.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de ikke har hatt, eller kjenner til, problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge salgsannonsen fra 2009 ble leiligheten totaloppusset i 2008/2009. Eier opplyser at badet ble pusset opp av forrige eier kort tid før han overtok i 2009.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Generell merknad: Forhold som flis med hul lyd, løse eller misfargede mykfuger og estetiske forhold regnes etter NS 3600 som normal slitasje og vedlikehold. Slike forhold kommenteres normalt ikke og gir ikke høyere tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert blærer og flassende maling i himlingen.

• Det er registrert et sammenhengende riss som går loddrett gjennom flere fliser i dusjsonen, og fugene er stedvis krakelerte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten tilluft får ikke avtrekket trukket ut nok luft, og luftskiftet i rommet blir dårligere. Over tid kan dette gi høy luftfuktighet og økt risiko for kondens og muggvekst. Det bør etableres tilluft til våtrommet, for eksempel med spalte under døren eller ventil i dør eller vegg.



Manglende tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,6 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra under kjøkkenvasken mot dusjsonen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i heltre og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Normal slitasje må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stående vann og svelling i bunnplaten i benkeskapet under kjøkkenvasken. Avløpet fra vasken ble testet på befaringen uten at det ble påvist lekkasje. Avløpet fra oppvaskmaskinen er koblet til i samme skap. Oppvaskmaskinen ble ikke kjørt, og tilkoblingen er derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Stående vann og svelling viser at det har kommet vann i skapet. Siden avløpet fra vasken var tett ved testing, kan lekkasje fra oppvaskmaskinens avløp eller tilkobling ikke utelukkes. Årsaken må avklares og utbedres. Oppvaskmaskinens avløpsslange og tilkoblinger bør kontrolleres mens maskinen er i bruk. Skadet bunnplate bør skiftes. Vedvarende fukt kan over tid gi skader på innredningen og på gulv og vegg under og bak skapet.

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Klemringen i sluket ligger løst, og det er ikke synlig membran i sluket. Det er dermed ikke tett overgang mellom tettesjikt og sluk. (TG3)
• Type tettesjikt på vegger og gulv er ukjent, og dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Tettesjiktet er opplyst å være fra 2008/2009 og har passert en større del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det kan ikke bekreftes om det kun er overgangen som mangler, eller om det mangler tettesjikt på hele gulvflaten. Vann kan trekke inn i gulvet ved sluket og over tid gi fuktskader i gulv og tilstøtende vegger. Gulvet ligger mot grunn, og eventuelle skader under gulvet lar seg ikke kontrollere ved fuktmåling.

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes et tettesjikt som kan kobles til sluket, eller om det mangler tettesjikt på gulvet. Mangler det tettesjikt, må hele gulvet bygges opp på nytt. Siden badet er eldre, bør det da vurderes om det er mer hensiktsmessig å pusse opp hele badet, da må det påregnes høyere kostnader enn estimatet.

- Tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid og bør holdes under observasjon, med fornyelse ved behov eller ved tegn til svekkelse. Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert tetthet og plutselig svikt, noe som kan medføre lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er plastsluk, løs klemring uten synlig tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er registrert svelling og løse deler i skuffen under servanten, samt krakelering i servantens overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

- Svelling oppstår når platematerialet har tatt opp fukt. Det ble ikke registrert pågående lekkasje fra vannlås eller tilkoblinger på befaringsdagen. Årsaken bør avklares, og skadde deler bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling. Krakelering i servantens overflate er et kosmetisk forhold, men sprekkene kan over tid utvikle seg og gi lekkasje. Servanten bør følges med på, og skiftes dersom sprekkene blir dypere.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tilstandsrapport

- Undertrykk med åpne ventiler viser at det kommer inn mindre luft enn det som trekkes ut. Det gir dårligere luftskifte, og luft kan bli trukket inn gjennom utettheter. Tilluften bør bedres. Det bør kontrolleres at ventilene er rene og tilstrekkelige, og det bør etableres luftespalte eller ventil ved baderomsdøren.

- Vifter som er koblet til felles avtrekkskanal kan forstyrre ventilasjonen i andre leiligheter, og tilkoblingen kan være i strid med sameiets vedtekter. Lange horisontale kanaler kan gi dårligere avtrekk. Det bør avklares med sameiet hva slags ventilasjonsanlegg bygget har, hva viftene er koblet til, og om tilkoblingen er tillatt. Avklaringen kan også forklare undertrykket i leiligheten.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Ifølge salgsannonsen fra 2009 er det elektrisk gulvvarme i bad, stue, kjøkken og entré.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Ifølge salgsannonsen fra 2009 ble leiligheten totaloppusset i 2008/2009, blant annet med elektrisk gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.



Sikringsskap i felles gang.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Stående vann og svelling i bunnplaten i benkeskapet under kjøkkenvasken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over kjøkkenøy med avtrekk via kanal langs himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det gjøres oppmerksom på at deler/hele avløpsanlegget er skjult og det foreligger lite/ingen dokumentasjon for anlegget.
Materialer for skjult anlegg er ikke kjent og er kun vurdert på alder.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har tilluftsventiler i vinduer og én ventil i fasade. Kjøkkenet har ventilator over kjøkkenøy med synlig kanal langs himling, og badet har elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert undertrykk i leiligheten. Vinduer og balkongdør er tyngre å åpne. Baderomsdøren mangler luftespalte.

• Kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad er koblet til kanaler som ikke går direkte ut. Kanalen fra kjøkkenventilatoren er ført horisontalt langs himlingen. Det er ikke avklart om viftene er koblet til felles avtrekkskanal, eller om tilkoblingen er godkjent av sameiet.

Konsekvens/tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

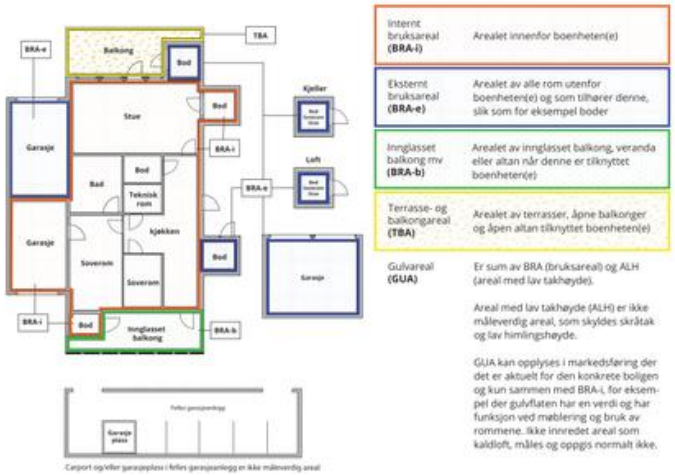
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Ifølge salgsannonsen fra 2009 ble leiligheten totaloppusset i 2008/2009, blant annet med elektrisk gulvvarme.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	856		221	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edelgranveien 66

Hjemmelshaver
Flesvik John Helge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.10.2026	Setningsskader, skadedyr, badet pusset opp av forrige eier	Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger, Bærum kommune		1980 (plan underetasje, rev C)	Gjennomgått		Nei
Salgsannonse (FINN)		2009, Totaloppussing 2008/2009, gulvvarme, kjøkken	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Edelgranveien 66 , 1356 BEKKESTUA
Gnr 1 - Bnr 856
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	84	2		86	37
SUM	**84**	**2**			**37**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, bod, entré, kontor, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen avviker fra godkjent tegning fra 1980. Soverommet er delt i soverom og kontor uten vindu, badet er utvidet, kjøkkenet er åpnet mot stuen, og terrassen er større enn tegnet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er godkjent. Kontoret kan ikke regnes som rom for varig opphold. Det anbefales å avklare med kommunen og sameiet om endringene krever søknad eller samtykke.

Nyere håndverkstjenester

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0292/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jan Helge Flesvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2009

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid. Det var oppusset da jeg overtok

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

Eventuell kommentar: Det er malt, og det er igangsatt arbeid på fasaden uten at jeg helt har oversikt over det.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Helge Flesvik	9578-5993-4-533981	2026-10-05 11:47:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er noen setningsskader i veggen på soverommet og i stuen.

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

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Beskriv: Har ikke noe av det

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til, men så langt jeg vet så er det ingen slike anlegg i blokka.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0292/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
John Helge Flesvik	2026-10-05

Identifikasjon

John Helge Flesvik

Signicat

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 698,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond månedlig	518,00	
Fellesutgifter	5 180,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 062,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 252,-
Annen formue:	40 555,-
Gjeld:	108 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987215243
Restsaldo:	70 330,08
Kapitalkostnader:	631,69
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222142
Restsaldo:	34 852,55
Kapitalkostnader:	245,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105 182,63,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Deres ref.: 56-0292/26 . Vår ref.: 5223-1-221 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsterud Boligsameie
Organisasjonsnr:	971258993
Seksjonseier:	Flesvik, John Helge
Medeier:	
Leilighetsnummer:	221
Adresse:	Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	221
Gnr.	1
Bnr.	856

Opplysninger om boligselskapet:

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

Husdyrhold: Se også sameiets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
Styregodkjennelse: Overdragelser skal godkjennes av styret. Se også sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon: www.asterudboligsameie.no Parkering: Garasje-/biloppstillingsplass følger med seksjonen. Selger påviser plassen. Det er ikke eget matrikkelnummer. Husordensreglene: Alle nye seksjonseiere må skriftlig bekrefte at har lest og forstått vedtekter og husordensregler. Årsmøtet 2023 besluttet å opprette et eget vedlikeholdsfond. fra 01.07.24 vil vedlikeholdsfondet faktureres månedlig og ikke årlig. Borettslaget har inngått avtale om digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Fellesutgiftene er økt med 5% fra 1 april 2026
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987215243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	22 727 036,00
Innfrielsesdato:	01.09.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987222142
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	11 262 536,00
Innfrielsesdato:	01.05.2048

Eierskiftetjenester 2026

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

Tegninger for endringer på fellesarealer må godkjennes av styret.

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

overstige 6 måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

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

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

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

- Hundeeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse.
- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene. –

ENDRING AV REGLENE

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

- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
- Det er ikke tillatt å mate fugler fra eller på balkong, terrasse eller andre fellesarealer i sameiet.
- Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt.

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

PARKERING – KJØRING

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

Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5223
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Havro Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Møtet erklæres lovlig satt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Hojem

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

Sak 7

Fastsettelse av honorar til flaggheiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag til vedtektsendringer (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

Forslag til endringer i husordensreglene (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

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

Valgkomitéen

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

Forretningsfører og revisjon

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

Vaktmester- og renholdstjenester leveres av ABVK.

Vibbo

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

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært årsmøte 20. mars i 2025.

Møtevirksomhet og arbeidsform

Møter:

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

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

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

Arbeidsform:

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

- Jens Ivar Dagestad
- Manish Kakar
- Trond Johansen

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

- Anders Foss
- Katarzyna Piotrowska
- Knut Kristiansen

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

- Ingen Kandidat 1
- Ingen Kandidat 2

Vedlegg

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

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

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

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

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

Økonomi – resultat og avdrag på lån

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

Vedlikeholdsfond

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

Vedlegg 1 Document ID 092221155572134495 10 av 29 Signed JHB, TJ, MK, EB, AH, ØL, GEH Årsregnskap 2025.pdf

Styret i Åsterud Boligsameie

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

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

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

BALANSE

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

Bærum, __.__.2026

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht årsmøtevedtak.

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

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

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

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

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

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 61WO1-2OBEI-KQ8TQ-1UQMV-A5JB5-Z5KD1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.
Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. ~~Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.~~Foreslått strøket fordi det ikke praktiseres slik i dag og heller ikke bør gjøre det. Styret bør sikre enhetlige godkjennelser av slike prosjekter
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, mågodkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.
Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.
Forslag til ny tekst: Tegninger for endringer på fellesarealer må godkjennes av styret
Forslag til ny tekst: Endring av fasade – vegg vinduer og dører, annet enn boder vil ikke bli godkjent uten at dette er en del av et større endringsprosjekt i sameiet.

all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt. Forslag: ~~med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.~~ Sameiet har ikke myndighet til å gi gebyr.

• Ved inn- og utflytting - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.

• ~~Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres~~

Forslag ny tekst: Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg og til enhver tid sikres. Avfall som må ligge over 1 dag må avklares med blokkrepresentant om plassering..

PARKERING – KJØRING

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

• Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.

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

Nytt punkt under PARKERING: Bilparkering i garasje skal benyttes slik at det vises hensyn til naboer ved siden av. Parkering skal være innefor avmerket området for egen parkering. Vi oppfordrer naboer til å finne gode løsninger som gjør det enkelt for alle parter.

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

• ~~Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.~~

Forslag: Hundeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse

• Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene.

• ~~For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.~~ Foreslått slettet, er allerede dekket godt nok

ENDRING AV REGLENE

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

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

• Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.

• Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.

• Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten.

• Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

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

BRUK AV BOLIGEN

• Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. ~~For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.~~Foreslått strøket da vi ikke kan pålegge seksjonseiere slik adferd

• ~~Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.~~Ny tekst: Bruk av musikkanlegg og støy generelt må ikke skje i tidsrommet mellom kl. 23.00 – 07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Støyende arbeider som som hamring, banking, boring og liknende, er ikke tillatt er kl 19 på hverdager.

• Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

• Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør

• Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.

• Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.

• Forslag til nytt punkt: Det er ikke tillatt å mate fugler fra eller på balkong, terrasse eller andre fellesarealer i sameiet.

• Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er

Vedlegg 3 Forslag til endringer av HUSORDENSREGLER for Åsterud Boligsameie 11.03.2026.pdf 23 av 29

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

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

Innstilling – valg av styreleder Åsterud Sameie Mars 2026

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

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

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

Avtale mellom (utkast)

Åsterud Boligsameie (ÅB)

Og Tor Hojem (TH)

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

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

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

Beskrivelse av oppdraget

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

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

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

Andre kostnader

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

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

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

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

Dato:
Signatur:

Vedlegg:

Punktene under følger samme nummerering som «Beskrivelse av oppdraget»

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

2. Ledelse 6-8 styremøter.

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

4. Kontakt styrets medlemmer.

5. Ledelse av årsmøte.

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

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

8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør

9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

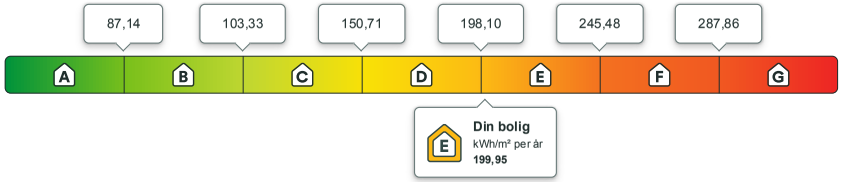
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 683,63	**198,61**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368296**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17318365**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **856**
Seksjonsnummer **221**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1981	**Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
199,95



Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.



Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Siv.ing. Knut Kløve AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/128247 - 17/73902/AEI	28.03.2017

Adresse - Tiltak:	Edelgranveien 58-66 - bod på balkonger
Gnr/Bnr:	1/856
Tiltakshaver:	Nina Bugge, Åsterud BS v/ Per Terje Larsen
Ansvarlig søker:	Siv.ing. Knut Kløve AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ikke godkjente boder skal rives før ferdigattest	rammetillatelse	x

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

Journalnr. 1032-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 5

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982

Arbeidets art: Blokk (fritidshjem)

Byggherre: Bærum boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: John Mejlænder Larsen

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

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	221
Adresse	Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

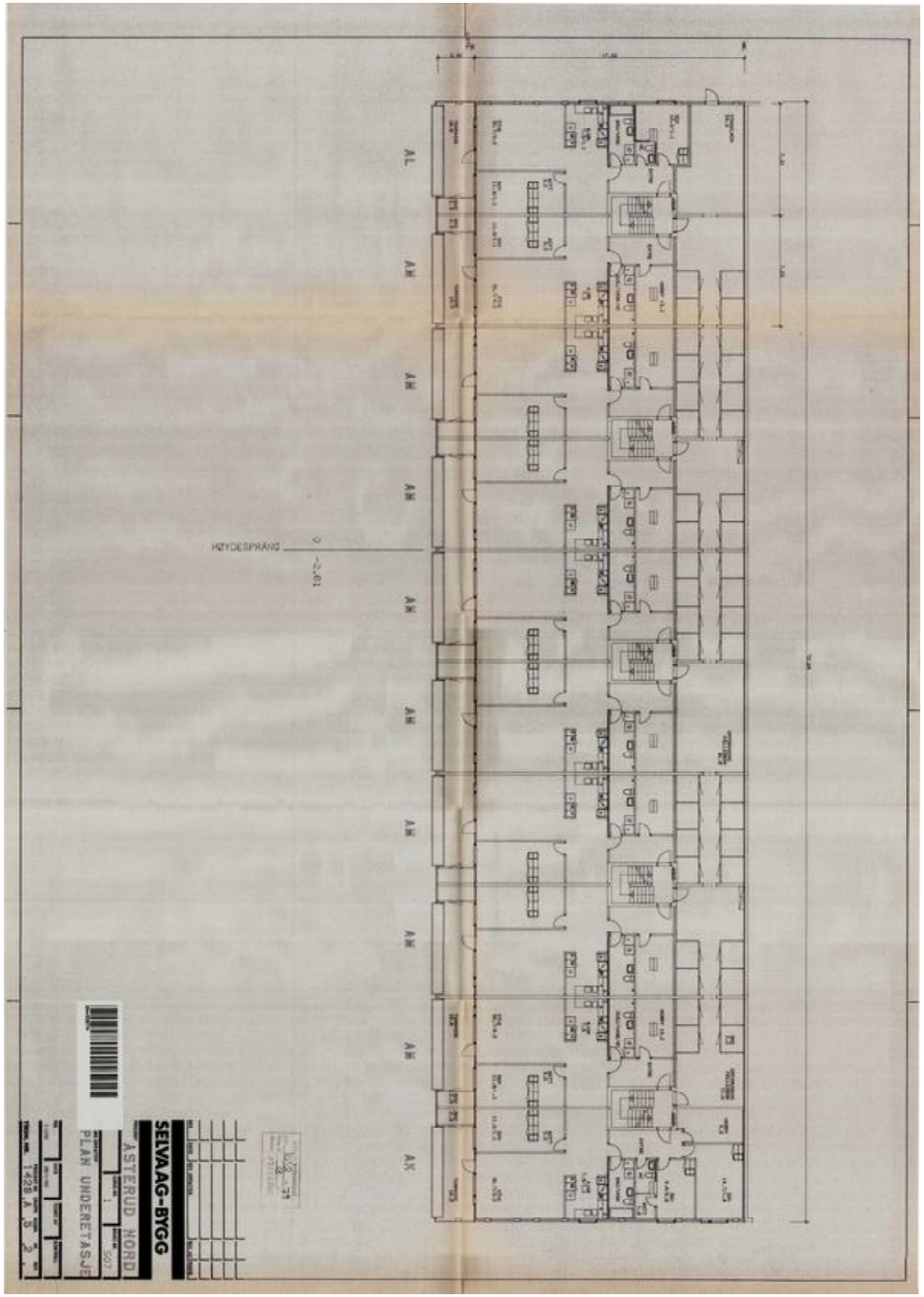
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 44 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	221
Adresse	Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9010890014	9512	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5807
43127789	5194	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2856
9011650014	8175	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5013
43107561	4220	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2399
44106668	5785	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5785
9015760020	13628	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	13628

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1977025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 370 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

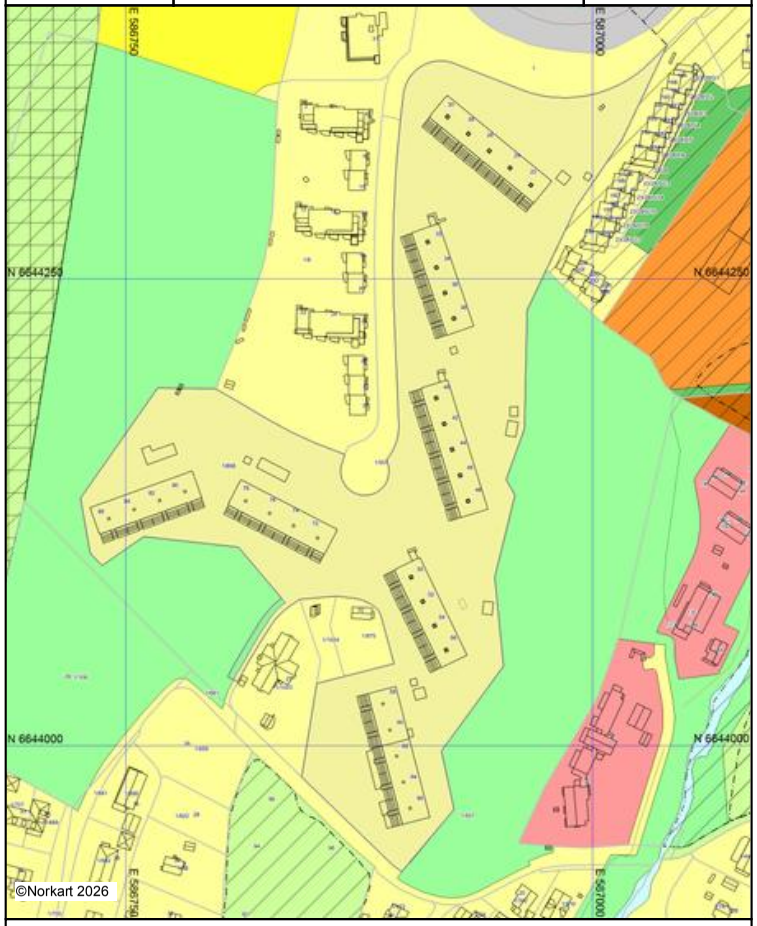
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

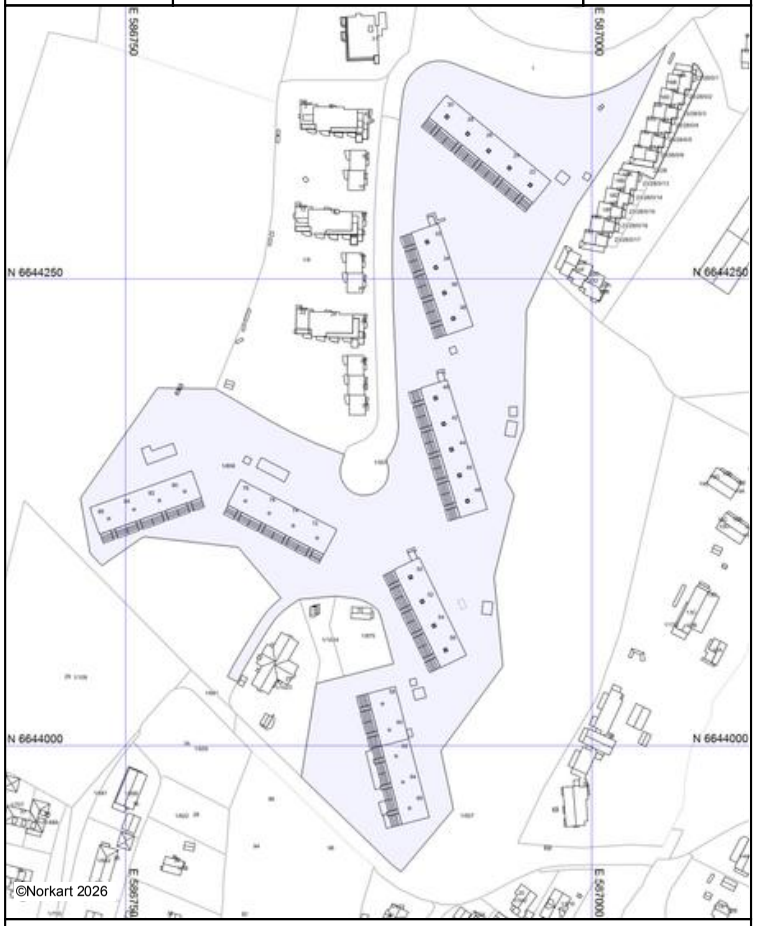
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

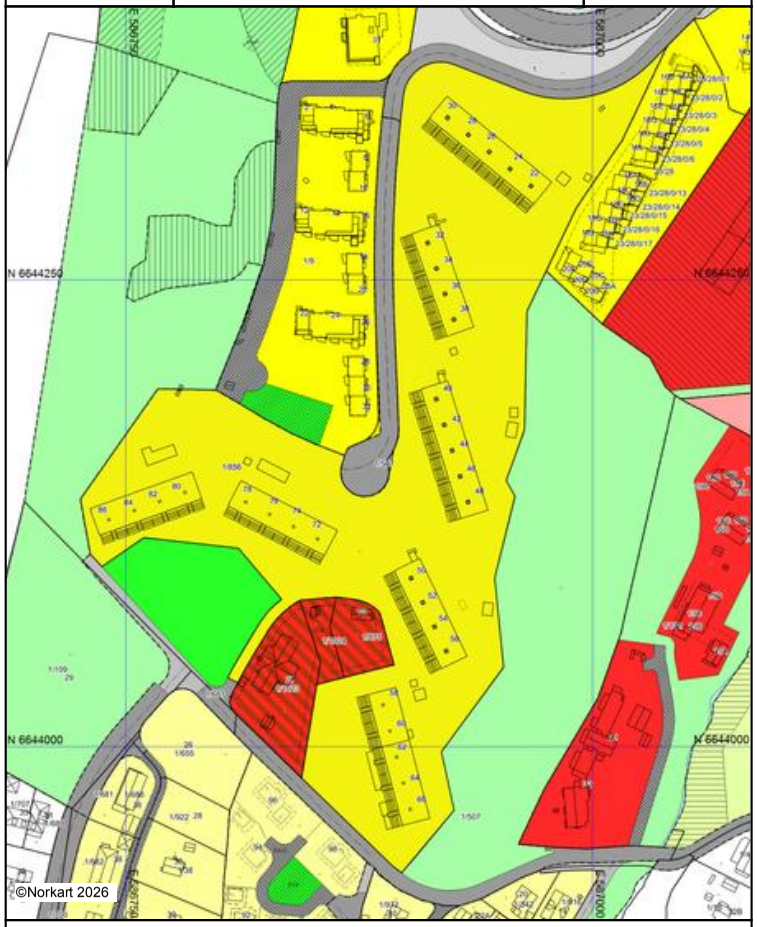
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Naturområde - nytt
- Turdrag - eksisterende
- Turdrag - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksiste

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

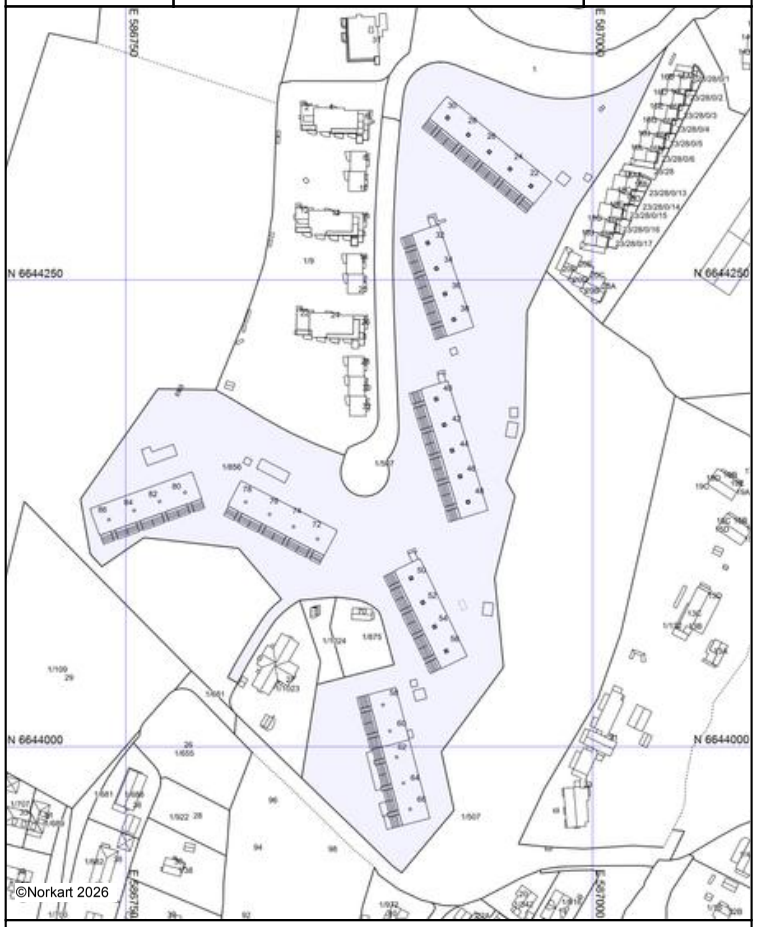
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunalteki
- Vann- og avløpsanlegg
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning

- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



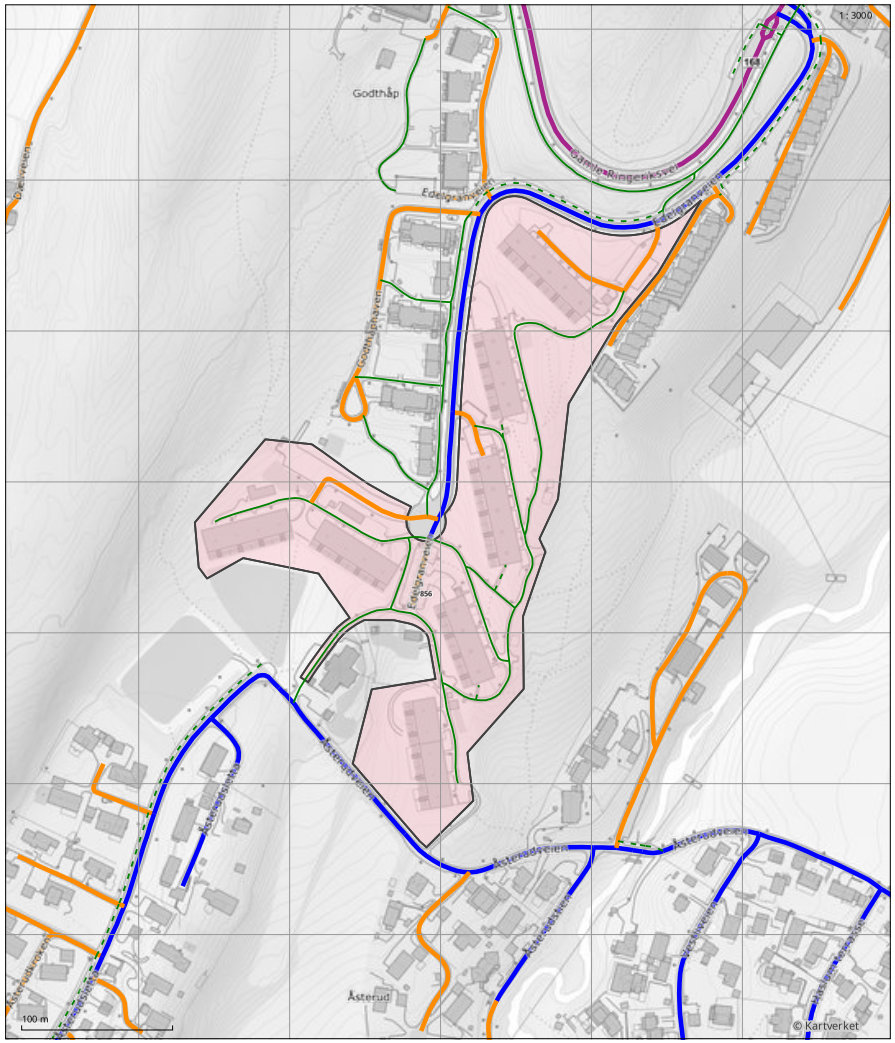
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita **Vegstatuskart**

N

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/856/0/221
Adresse: Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/10/2026



Europaveg
Tunnel, europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/856	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/856/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/2	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/3	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/4	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/5	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/6	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/7	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/8	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/9	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/10	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/11	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/12	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/13	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/14	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/15	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/16	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/17	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/18	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/19	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/20	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/21	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/22	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/23	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/24	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/25	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/26	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/27	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/28	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/29	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/30	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/31	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/32	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/33	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/34	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/35	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/36	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/37	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/38	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/39	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/40	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/41	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/42	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/43	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/44	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/45	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/46	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/47	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/48	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/49	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/50	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/51	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/52	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/53	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/54	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/55	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/56	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/57	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/58	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/59	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/60	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/61	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/62	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/63	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/64	0,0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 856, Seksjonsnr 221	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Edelgranveien 66, gatenr 2201	**Grunnkrets:**	1216	Haslum 16
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.04.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	81/26 175
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 389,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
52972	Rydningsrøyslokalitet	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	11.09.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Mottaker	3201/1/856/0/133	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/134	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/135	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/136	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/137	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/138	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/139	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/140	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/141	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/142	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/143	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/144	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/145	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/146	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/147	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/148	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/149	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/150	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/151	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/152	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/153	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/154	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/155	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/156	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/157	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/158	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/159	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/160	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/161	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/162	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/163	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/164	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/165	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/166	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/167	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/168	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/169	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/170	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/171	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/172	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/173	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/174	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/175	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/176	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/177	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/178	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/179	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/180	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/181	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/182	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/183	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/184	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/185	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/186	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/187	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/188	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/189	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/190	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/191	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/192	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/193	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/194	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/195	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/196	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/197	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/198	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/199	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/200	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/65	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/66	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/67	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/68	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/69	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/70	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/71	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/72	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/73	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/74	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/75	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/76	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/77	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/78	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/79	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/80	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/81	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/82	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/83	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/84	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/85	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/86	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/87	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/88	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/89	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/90	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/91	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/92	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/93	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/94	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/95	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/96	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/97	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/98	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/99	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/100	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/101	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/102	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/103	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/104	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/105	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/106	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/107	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/108	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/109	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/110	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/111	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/112	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/113	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/114	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/115	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/116	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/117	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/118	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/119	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/120	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/121	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/122	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/123	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/124	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/125	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/126	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/127	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/128	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/129	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/130	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/131	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/132	0,0

			Mottaker	3201/1/856/0/269	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/270	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/271	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/272	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/273	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/274	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/275	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/276	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/277	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/278	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/279	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/280	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/281	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/282	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/283	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/284	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/285	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/286	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/287	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/288	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/289	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/290	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/291	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/292	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/293	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/294	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/856	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/856/0/1	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/2	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/3	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/4	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/5	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/6	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/7	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/8	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/9	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/10	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/11	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/12	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/13	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/14	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/15	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/16	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/17	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/18	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/19	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/20	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/21	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/22	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/23	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/24	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/25	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/26	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/27	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/28	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/29	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/30	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/31	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/32	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/33	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/34	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/35	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/36	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/37	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/38	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/39	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/40	0,0

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 856, Seksjonsnummer 221 i 3201 BÆRUM kommune

			Mottaker	3201/1/856/0/201	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/202	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/203	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/204	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/205	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/206	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/207	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/208	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/209	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/210	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/211	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/212	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/213	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/214	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/215	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/216	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/217	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/218	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/219	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/220	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/221	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/222	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/223	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/224	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/225	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/226	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/227	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/228	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/229	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/230	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/231	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/232	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/233	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/234	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/235	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/236	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/237	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/238	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/239	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/240	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/241	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/242	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/243	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/244	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/245	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/246	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/247	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/248	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/249	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/250	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/251	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/252	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/253	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/254	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/255	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/256	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/257	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/258	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/259	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/260	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/261	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/262	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/263	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/264	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/265	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/266	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/267	0,0
			Mottaker	3201/1/856/0/268	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.10.2026 10:07 – Sist oppdatert 05.10.2026 10:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

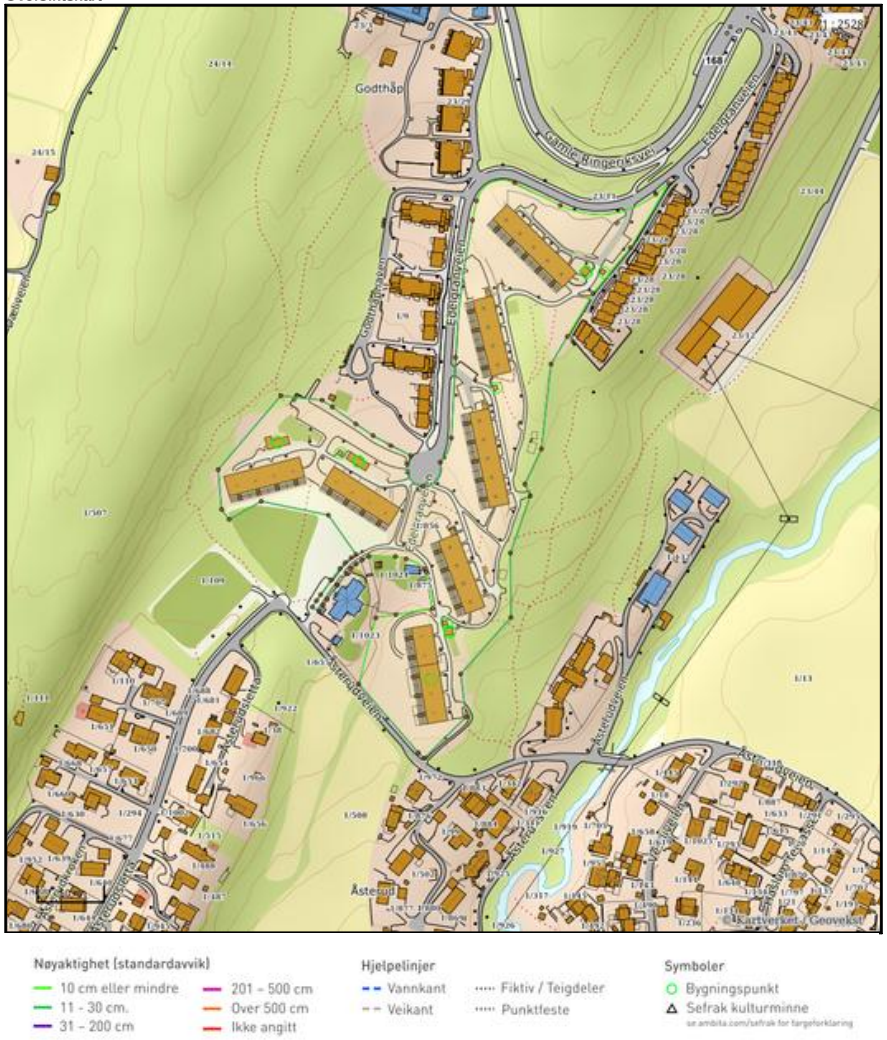
Mottaker	3201/1/856/0/109	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/110	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/111	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/112	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/113	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/114	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/115	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/116	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/117	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/118	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/119	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/120	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/121	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/122	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/123	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/124	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/125	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/126	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/127	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/128	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/129	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/130	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/131	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/132	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/133	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/134	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/135	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/136	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/137	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/138	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/139	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/140	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/141	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/142	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/143	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/144	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/145	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/146	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/147	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/148	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/149	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/150	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/151	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/152	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/153	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/154	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/155	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/156	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/157	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/158	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/159	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/160	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/161	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/162	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/163	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/164	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/165	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/166	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/167	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/168	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/169	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/170	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/171	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/172	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/173	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/174	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/175	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/176	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/41	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/42	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/43	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/44	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/45	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/46	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/47	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/48	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/49	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/50	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/51	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/52	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/53	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/54	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/55	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/56	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/57	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/58	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/59	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/60	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/61	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/62	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/63	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/64	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/65	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/66	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/67	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/68	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/69	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/70	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/71	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/72	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/73	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/74	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/75	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/76	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/77	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/78	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/79	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/80	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/81	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/82	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/83	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/84	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/85	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/86	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/87	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/88	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/89	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/90	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/91	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/92	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/93	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/94	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/95	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/96	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/97	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/98	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/99	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/100	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/101	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/102	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/103	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/104	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/105	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/106	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/107	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/108	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/177	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/178	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/179	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/180	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/181	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/182	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/183	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/184	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/185	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/186	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/187	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/188	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/189	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/190	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/191	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/192	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/193	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/194	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/195	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/196	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/197	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/198	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/199	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/200	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/201	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/202	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/203	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/204	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/205	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/206	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/207	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/208	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/209	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/210	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/211	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/212	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/213	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/214	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/215	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/216	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/217	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/218	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/219	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/220	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/221	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/222	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/223	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/224	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/225	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/226	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/227	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/228	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/229	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/230	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/231	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/232	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/233	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/234	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/235	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/236	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/237	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/238	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/239	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/240	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/241	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/242	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/243	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/244	0,0

Mottaker	3201/1/856/0/245	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/246	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/247	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/248	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/249	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/250	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/251	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/252	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/253	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/254	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/255	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/256	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/257	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/258	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/259	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/260	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/261	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/262	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/263	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/264	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/265	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/266	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/267	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/268	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/269	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/270	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/271	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/272	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/273	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/274	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/275	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/276	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/277	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/278	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/279	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/280	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/281	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/282	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/283	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/284	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/285	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/286	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/287	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/288	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/289	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/290	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/291	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/292	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/293	0,0
Mottaker	3201/1/856/0/294	0,0

Oversiktskart



Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Edelgranveien 66	U0102	Bolig	85,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 789,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5 789,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.01.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	50
Bygningsnr:	17318365			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		1 019,0		1 019,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

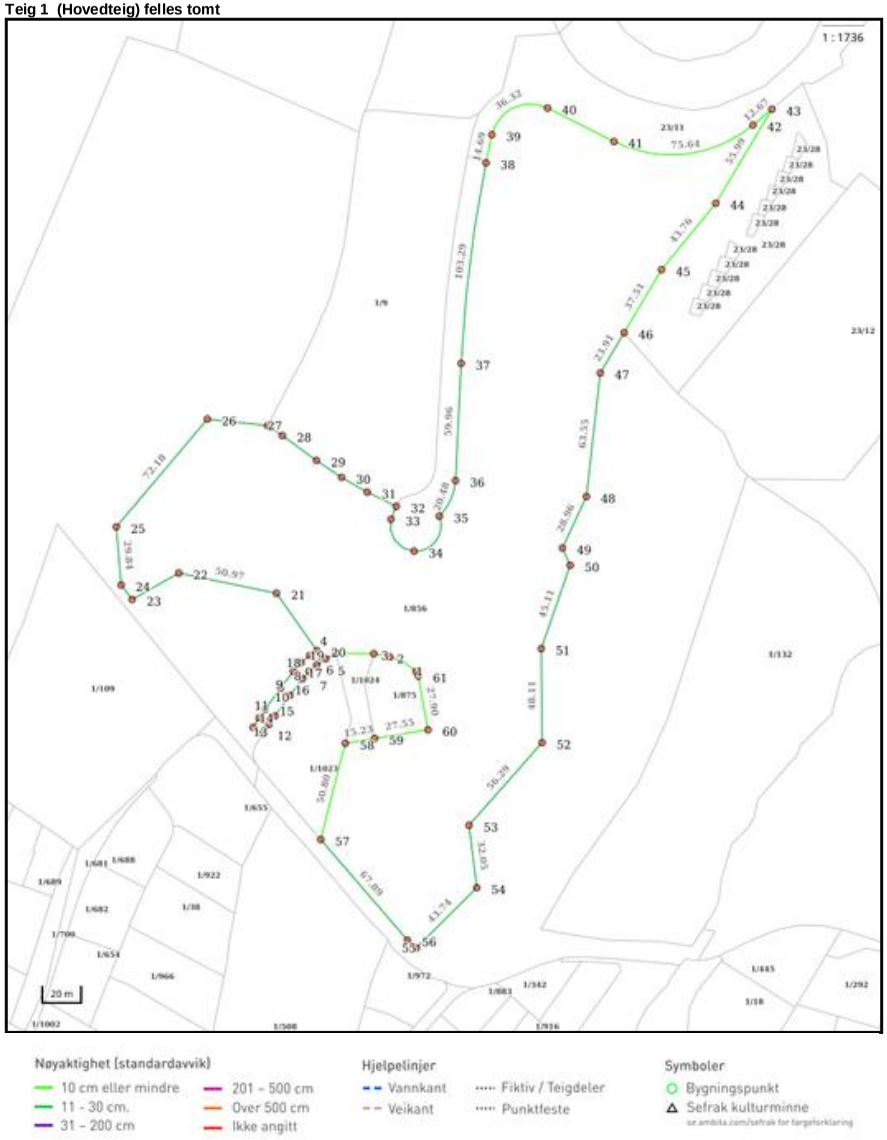
Areal og koordinater

Areal: 44 389,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 072,95	586 884,90	15,69m	Terrengmålt	10	-23,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 079,08	586 870,77	8,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 080,06	586 862,61	19,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 078,36	586 843,10	5,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 075,25	586 838,34	5,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 071,75	586 834,05	5,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 068,13	586 830,43	5,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 063,95	586 827,38	10,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 054,95	586 821,69	13,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 043,72	586 815,00	5,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 039,11	586 812,44	5,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 034,08	586 809,79	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 036,87	586 804,48	5,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 041,96	586 807,16	5,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 046,72	586 809,81	13,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 058,09	586 816,58	10,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 067,32	586 822,42	5,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 072,04	586 825,86	5,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 076,21	586 830,02	4,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 078,93	586 833,36	35,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 106,29	586 810,18	50,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 111,97	586 759,53	27,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 096,39	586 736,93	9,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 103,22	586 730,75	29,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 132,59	586 725,49	72,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 191,67	586 766,96	30,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 191,18	586 797,92	9,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 186,73	586 805,87	21,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 175,70	586 824,35	15,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 644 168,21	586 837,96	15,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 644 161,96	586 851,74	16,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 644 156,02	586 867,16	7,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 644 149,15	586 865,14	22,85m	Terrengmålt	13	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 644 134,06	586 878,30	26,30m	Terrengmålt	13	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 644 153,04	586 889,50	20,48m	Terrengmålt	13	-27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 644 171,90	586 896,13	59,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 644 231,81	586 893,62	103,29m	Terrengmålt	13	695,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 644 334,96	586 897,00	14,69m	Terrengmålt	10	695,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 644 349,55	586 898,72	36,32m	Terrengmålt	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 644 365,62	586 925,85	38,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 644 351,73	586 961,24	75,64m	Terrengmålt	10	-65,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 644 366,47	587 031,15	12,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 644 375,47	587 040,07	55,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 644 324,95	587 015,93	43,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 644 288,75	586 991,35	37,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 644 254,90	586 975,19	23,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 644 233,32	586 964,89	63,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 644 169,78	586 963,54	28,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 644 142,53	586 953,74	9,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 644 134,15	586 958,46	45,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 644 090,37	586 947,60	48,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 644 042,49	586 952,34	56,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 643 997,12	586 919,02	32,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 643 965,80	586 925,83	43,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 643 932,28	586 897,73	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 643 935,85	586 892,91	67,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 643 983,02	586 844,09	50,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 1/856		
Utskriftsdato	05.10.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

58	6 644 033,17	586 852,19	15,23m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 644 037,00	586 866,93	27,55m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 644 043,80	586 893,63	27,90m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 644 070,72	586 886,30	2,63m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

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

Lokaliteter

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

Edelgranveien 66

Nabolaget Åsterud - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	7 min 3.1 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3 km

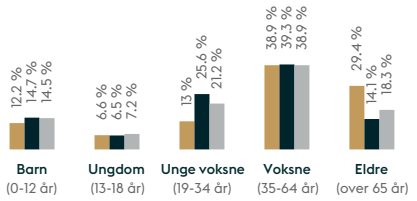
Offentlig transport

Åsterud Linje 150, 150E	9 min 0.7 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.5 km
Blommenholm stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 16.9 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Åsterud barnehage avd. Åsterud... 43 barn	3 min 0.2 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5... 94 barn	13 min 1.1 km
Øverland barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg -...	13 min
Haslum skole	18 min
Friskis & Svettis	4 min
Gnist Gjettum	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



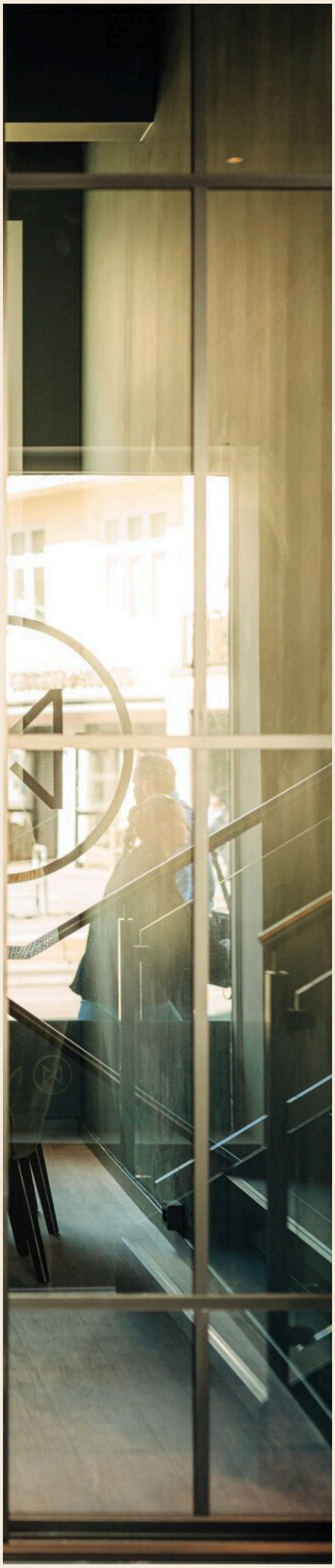
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0292/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 66 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 1, bnr 856, snr 221 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:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623