NORDVIK

Edelgranveien 28

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Edelgranveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, strøken og gjennomgående 4-roms leilighet - Renovert i 2024 - To balkonger - Garasjeplass m/elbillader

Prisantydning	**7 100 000,-**
Omkostninger	**182 030,-**
Totalpris	**7 408 946,-**
Fellesgjeld	**126 916,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 903,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien 28!

En gjennomgående 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bekkestua. Leiligheten ble totaloppusset i 2024 og fremstår med høy standard med nye overflater, parkett og oppgraderte bad. Planløsningen er gjennomtenkt med kjøkken og stue i åpen løsning og gode møbleringsmuligheter. Boligen har to balkonger med henholdsvis gode solforhold og grønne omgivelser. Her bor du rolig til med marka rett utenfor døren, gangavstand til buss og t-bane, og garasjeplass med elbillader inkludert.

Kort fortalt:
Totaloppusset i 2024
Garasjeplass med elbillader inkludert
To balkonger
To bad
Tre romslige soverom
Kjøkken og stue i åpen løsning
Gangavstand til dagligvare, skoler og kollektivtransport

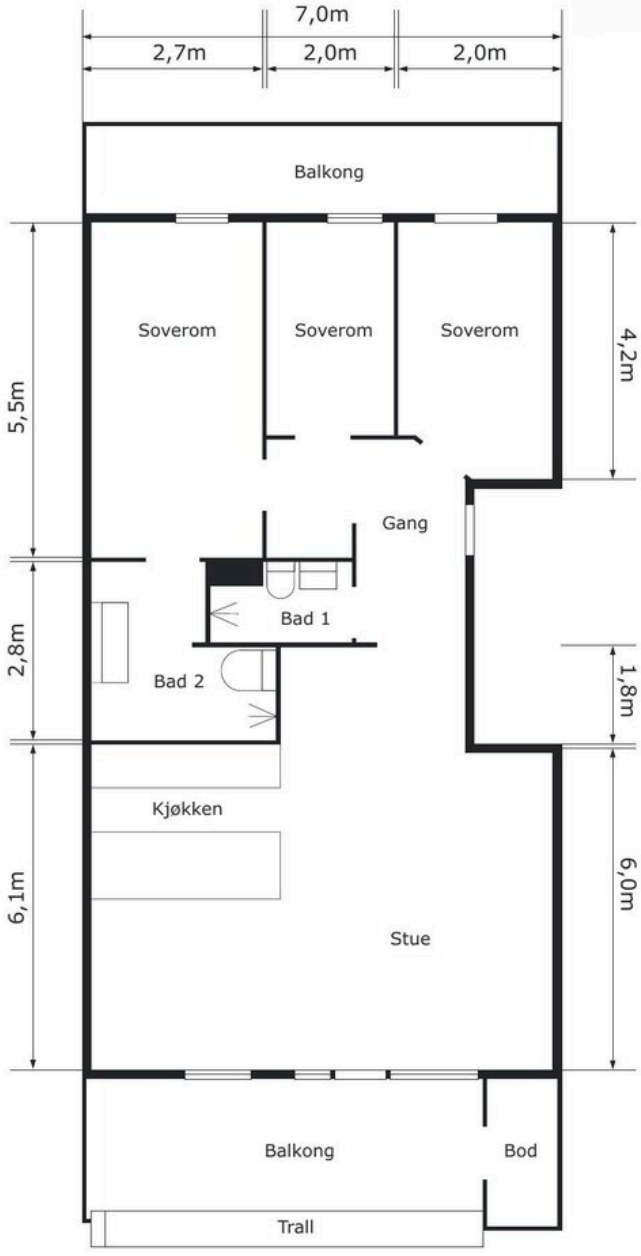
Velkommen på visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm

Edelgranveien 28

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0039/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 15 / Gnr 23, bnr 28, snr 25 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Maria Lund

Kjøpesum og omkostninger
7 100 000,- (Prisantydning)
126 916,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 226 916,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
180 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 408 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 421 946,- (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
1982

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Kjøkken, stue, bad I, bad II, gang og 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Balkong bod
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 19 kvm. 2 balkonger på henholdsvis 12kvm og 8kvm

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjeller bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon

kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Standard
Entré:
Boligen ønskes velkommen via en lys og praktisk entré med god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy. Entréen gir en ryddig første inntrykk og leder naturlig videre inn til boligens øvrige rom. Nye parkettgulv fra 2024 gir et friskt og moderne uttrykk gjennom hele inngangspartiet.

Stue:
Den åpne stuen byr på gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig lys gjennom store vindusflater. Stuen henger naturlig sammen med kjøkkenet og spiseplassen, og skaper en sosial og luftig atmosfære som er perfekt for hverdagsliv og selskaper. Herfra er det direkte utgang til den sørvestvendte balkongen med gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fornyet i 2024 med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Her er det god arbeidsflate og rikelig med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet stuen og spiseplassen, og fungerer som et sosialt samlingspunkt i boligen. Utgang til nordøstvendt balkong.

Bad I:
Baderommet ved entréen er flislagt på gulv og vegger, som ble helt nytt etter totaloppussingen i 2024. Badet inneholder veggmontert toalett, servant med skap, og dusjhjørne.

Bad II:
Det andre badet er også totalrenovert i 2024 og inneholder veggmontert toalett, servant med skap, badekar med armatur og opplegg for vaskemaskin - en praktisk løsning som gjør hverdagen enklere. Begge bad fremstår som moderne og gjennomførte med høy standard.

Soverom:
Boligen har tre soverom med gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp. Alle soverommene er oppusset i 2024 med nye parkettgulv og malte flater, og fremstår som lyse og trivelige rom som enkelt kan tilpasses ulike behov - enten det er barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser bad I / II, øvrige rom parkett.
Vegg: Fliser bad I / II og øvrige rom malte flater.
Tak: Malte flater.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 17 i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble totalrenovert i 2024.
2024

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2 bad og kjøkken i 2024 Standard Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS Ny membran i 2 bad i 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran-Teknik AS Bygg og oppussing T.Szyc

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon 24 T Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility AS Oppretting av el lader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering Standard Rør AS

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst 2024

Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel. Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger: TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
Barnesikring under trau mangler, høyde spalt over 100 mm.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6581 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 903,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer
- Vedlikeholdsfond månedlig: 537,-
- Fellesutgifter: 5 366,-

Fellesutgiftene inkluderer TV/bredbånd, kommunale avgifter, renovasjon og drift og vedlikehold.

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

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 667 944,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 671 777,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd og tv gjennom Telenor, som 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
ABBL

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 126 916,-pr. 27.03.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987215243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 23 223 687,00
Innfrielsesdato: 01.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987222142
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 11 380 811,00
Innfrielsesdato: 01.05.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 48 065,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858454-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 400 kvm (Eiertomt)
Store og pent opparbeidede fellesarealer preger uteområdene rundt boligblokkene, med velstelte gressplener, lekeplasser og sittegrupper til felles bruk. Alt tilrettelagt for en aktiv og sosial hverdag utendørs. Rett utenfor eiendommen åpner det seg flotte skog- og naturområder som gir enkle og nære turmuligheter året rundt.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

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

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

interesserte på vinterstid. Ønsker man organisert idrett, er det kort vei til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1982.

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

Avvik fra opprinnelige byggetegninger:
Sammenligning med opprinnelige byggetegninger viser at planløsningen er endret.

Tidligere kjøkken er ombygget til et soverom, hvor det i tillegg er etablert et tilhørende baderom med direkte adkomst fra soverommet.
Området som opprinnelig bestod av soverom, bod/kott og bad, er i dag omdisponert til kjøkken. Kjøkkenet er flyttet og integrert i stuen, noe som har muliggjort en moderne og åpen stue- og kjøkkenløsning. Videre er tidligere vaskerom omgjort til boligens andre baderom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype
Kommuneplanens arealdel
Status
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse
21.06.2023
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer 2
Delareal 165 m
ArealbrukTurdrag,Nåværende
Delareal 44 225 m
Arealbruk Boligbebyggelse
2

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id
1977025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&k

ommunenummer=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/dokume
nter/8852/1977025.pdf
Delarealer
2
Delareal 44 370 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B2
Id
1984018
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&k
ommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn
ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype
Eldre reguleringsplan
Status
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse
09.01.1984
Delarealer
2
Delareal 18 m
Formål Kjørevei

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/1/856/15:
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: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/26175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:856 Snr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 40023 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:856 Snr:15

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 615,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte) kr 4 500 kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr 6 000 kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 118 715,- 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 1. april 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Edelgranveien 28

Nabolaget Åsterud - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	6 min 3.2 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	7 min 3.4 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.6 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3.2 km

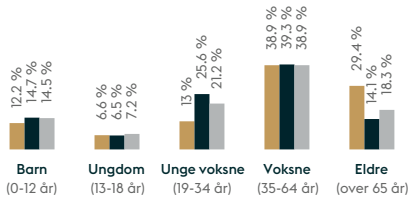
Offentlig transport

Åsterud Linje 150, 150E	4 min 0.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	5 min 3 km
Blommenholm stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Åsterud barnehage avd. Åsterud... 43 barn	7 min 0.6 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5... 84 barn	8 min 0.7 km
Øverland barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg -...	17 min
Haslum skole	19 min
GYM Bekkestua	6 min
SATS Bekkestua	6 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Gateparkering

Lett 92/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Edelgranveien 28
1356 Bekkestua

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 27/03/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 856
Hjemmelshaver:	Maria Lund
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1982
Tomt:	44.400 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Befaringsdato:	24.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomt sameie 44.400 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger teglstein og panel. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er total oppusset innvendig 2024, og med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Sameie Edelgranveien 28. Byggeår 1982.
4 roms leilighet i 2 etasje, 2 balkonger og bod i balkong / kjeller.
Garasje plass i felles garasje, m/lader.

Sentralt beliggende på Bekkestua / Haslum, med gangavstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad I / II, øvrige rom kjøkken, stue og gang folie gulv varme og løse el panel ovner soverom.
Felles varmtvanns bereder i kjeller

Ventilasjon, mekanisk avtrekk bad I / II via kanal til tak m/vifte. Kjøkken ventilator med kullfilter,
øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

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

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

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen, men flyttet kjøkken til soverom og soverom til kjøkken.
Endringen er godkjent av sameie, iht. eier.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 2	99			
Balkong				7
Balkong				12
Bod kjeller		2		
Bod balkong		2		
SUM BYGNING	99	4		
SUM BRA	103			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje felles anl.		14		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
2 etasje: Kjøkken, stue, bad I, bad II, gang og 3 soverom.

BRA-e:

Kjeller bod 2,0 m2 og balkong bod 2,0 m2.
Garasjeplass i felles garasje m/lader.

MERKNADER OM AREAL:

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Sol.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Maria Lund

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

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

27/03/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad I

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2024.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2024.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, fra soverom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

1.2 Bad II

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset 2024.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset 2024.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, fra stue.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2024

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

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

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

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

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

Kjøkken innredning fra 2024, med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er montert automatisk vannstopper for vann i benkeskap.

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

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Gulvskjevhet målt med laser til +/- 20 mm, under refernase nivå på 25 mm.

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkong dører med 2 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 2016.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør ukjent alder.
Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong 12,0 m2, sør / vest vendt, betongdekke malt og rekkverk av trau, høyde 0,6 meter.
Balkong 8,0 m2, nord / øst vendt, betongdekke malt og rekkverk av tre, høyde 0,9 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader: TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
Barnesikring under trau mangler, høyde spalt over 100 mm.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Utvendig anlegg fra 1982.
Innvendige stigeledninger fra 1982.
Røranlegg i leilighet fra 2024 / 1982.
Bad I, vegg montert toalett, servant m/skap og dusj hjørne.
Bad II, vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap vann plassert i vegg på bad II.

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

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller, ikke adkomst.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1982
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad I, via kanal til tak m/vifte.
Mekanisk avtrekks bad II, via kanal til tak m/vifte.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator m/kullfilter.
Øvrige rom luftes via vindus ventiler.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2024 / 1982
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappe gang. Automatsikringer 14 kurser og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 grunnet lavt rekkverk, dagens krav er 1,0 meter.
Barnesikring under trau mangler, høyde spalt over 100 mm.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malgorzata Z Kozaronek	9578-5999-4-2679458	2026-03-31 10:42:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mars 2026

Oppdragsnummer
45-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Maria Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2858454-1.1.
Forsikret i: Prorektor forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 2 bad og kjøkken i 2024 Standard Rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Teknikk AS Ny membran i 2 bad i 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran-Teknik AS Bygg og oppussing T.Szych

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon 24 T Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility AS Oppretting av el lader

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering Standard Rør AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 2024

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: 45-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Malgorzata Z Kozaronek	**2026-03-31**

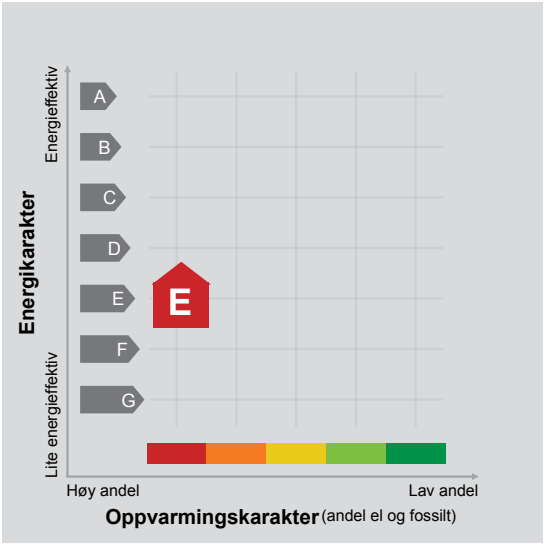
Identifikasjon

Malgorzata Z Kozaronek

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

ENERGIATTEST

Adresse	Edelgranveien 28
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	856
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17318292
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	9656185b-47e9-45c5-888d-545b926d9059
Dato	25.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edelgranveien 28
Postnummer: 1356
Sted: BEKKESTUA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0202
Dato: 25.04.2024 13:36:00
Energimerkenummer: 9656185b-47e9-45c5-888d-545b926d9059

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 856
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17318292

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0039/26 . Vår ref.: 5223-1-015 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsterud Boligsameie
Organisasjonsnr:	971258993
Seksjonseier:	Lund, Maria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	1
Bnr.	856

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987215243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	23 223 687,00
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	11 380 811,00
Innfrielsesdato:	01.05.2048

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 903,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond månedlig	537,00	564,00 fra 01.04.2026
Fellesutgifter	5 366,00	5 635,00 fra 01.04.2026

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987215243
Restsaldo:	85 175,69
Kapitalkostnader:	748,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987222142
Restsaldo:	41 740,51
Kapitalkostnader:	290,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 916,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

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

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

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

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

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

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

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

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

PARKERING – KJØRING

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

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

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

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

ENDRING AV REGLENE

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

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

overstige 6 måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

Tegninger for endringer på fellesarealer må godkjennes av styret.

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

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5223
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Havro Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorar til flaggheiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag til vedtektsendringer (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

Forslag til endringer i husordensreglene (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 10

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tor Hojem

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

- Jens Ivar Dagestad
- Manish Kakar
- Trond Johansen

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

- Anders Foss
- Katarzyna Piotrowska
- Knut Kristiansen

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

- Ingen Kandidat 1
- Ingen Kandidat 2

Vedlegg

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

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

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

Valgkomitéen

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

Forretningsfører og revisjon

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

Vaktmester- og renholdstjenester leveres av ABVK.

Vibbo

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

Styrets arbeid

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

Møtevirksomhet og arbeidsform

Møter:

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

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

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

Arbeidsform:

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

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

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

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

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

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

Økonomi – resultat og avdrag på lån

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

Vedlikeholdsfond

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

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

RESULTATREGNSKAP

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

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

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971258993, KLIENTNR. 5223

BALANSE

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

Bærum, __.__.2026

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

Styret i Åsterud Boligsameie

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-69 872**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15

Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht årsmøtevedtak.

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

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

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

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIGEN
• Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. ~~For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.~~Foreslått strøket da vi ikke kan pålegge seksjonseiere slik adferd
• ~~Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.~~Ny tekst: Bruk av musikkanlegg og støy generelt må ikke skje i tidsrommet mellom kl. 23.00 – 07.00 på en slik måte at naboene forstyrres. Støyende arbeider som som hamring, banking, boring og liknende, er ikke tillatt er kl 19 på hverdager.
• Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
• Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
• Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
• Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
• Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
• Forslag til nytt punkt: Det er ikke tillatt å mate fugler fra eller på balkong, terrasse eller andre fellesarealer i sameiet.
• Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er

all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, Forslag: ~~med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr~~. Sameiet har ikke myndighet til å gi gebyr.
• Ved inn- og utflytting - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
• ~~Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres~~
Forslag ny tekst: Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg og til enhver tid sikres. Avfall som må ligge over 1 dag må avklares med blokkrepresentant om plassering..

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

HUSDYRHOLD
Følgende dyreholds regler gjelder:
• ~~Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.~~
Forslag: Hundeiere plikter å ta med seg avfall til egnet søppelkasse
• Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene.
• ~~For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.~~ Foreslått slettet, er allerede dekket godt nok

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

Innstilling – valg av styreleder Åsterud Sameie Mars 2026

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

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

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

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

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

Avtale mellom (utkast)

Åsterud Boligsameie (ÅB)

Og Tor Hojem (TH)

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

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

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

Beskrivelse av oppdraget

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

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

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

Andre kostnader

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

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

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

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

Dato:
Signatur:

Vedlegg:

Punktene under følger samme nummerering som «Beskrivelse av oppdraget»

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

2. Ledelse 6-8 styremøter.

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

4. Kontakt styrets medlemmer.

5. Ledelse av årsmøte.

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

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

8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør

9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

0910070008BKO664913

Journalnr. 1028-79 II

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982

Arbeidets art: Blokk

Byggherre: Bærum boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende John Mejlænder Larsen

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

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

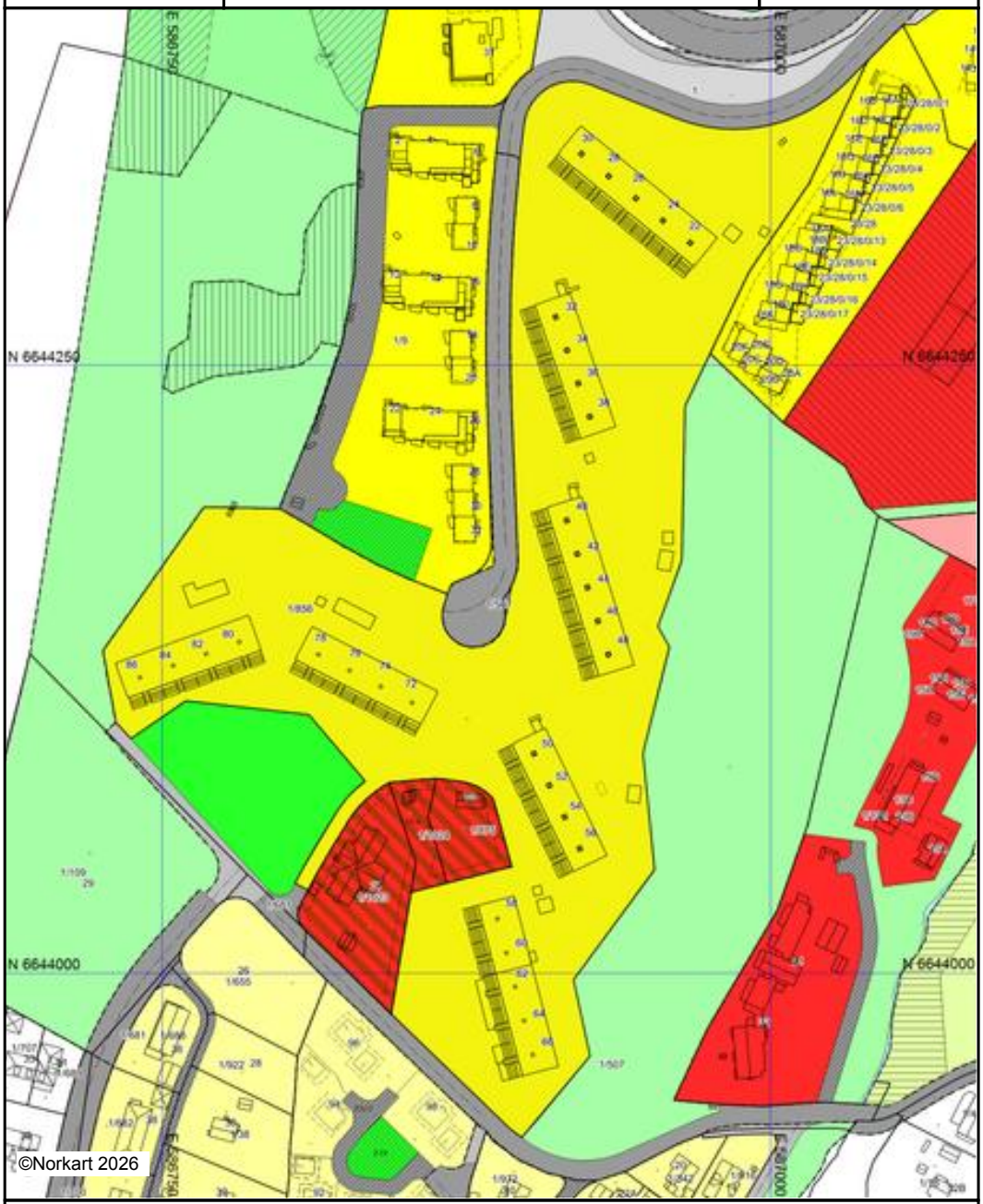
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/856/0/15
Adresse: Edelgranveien 28
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2500

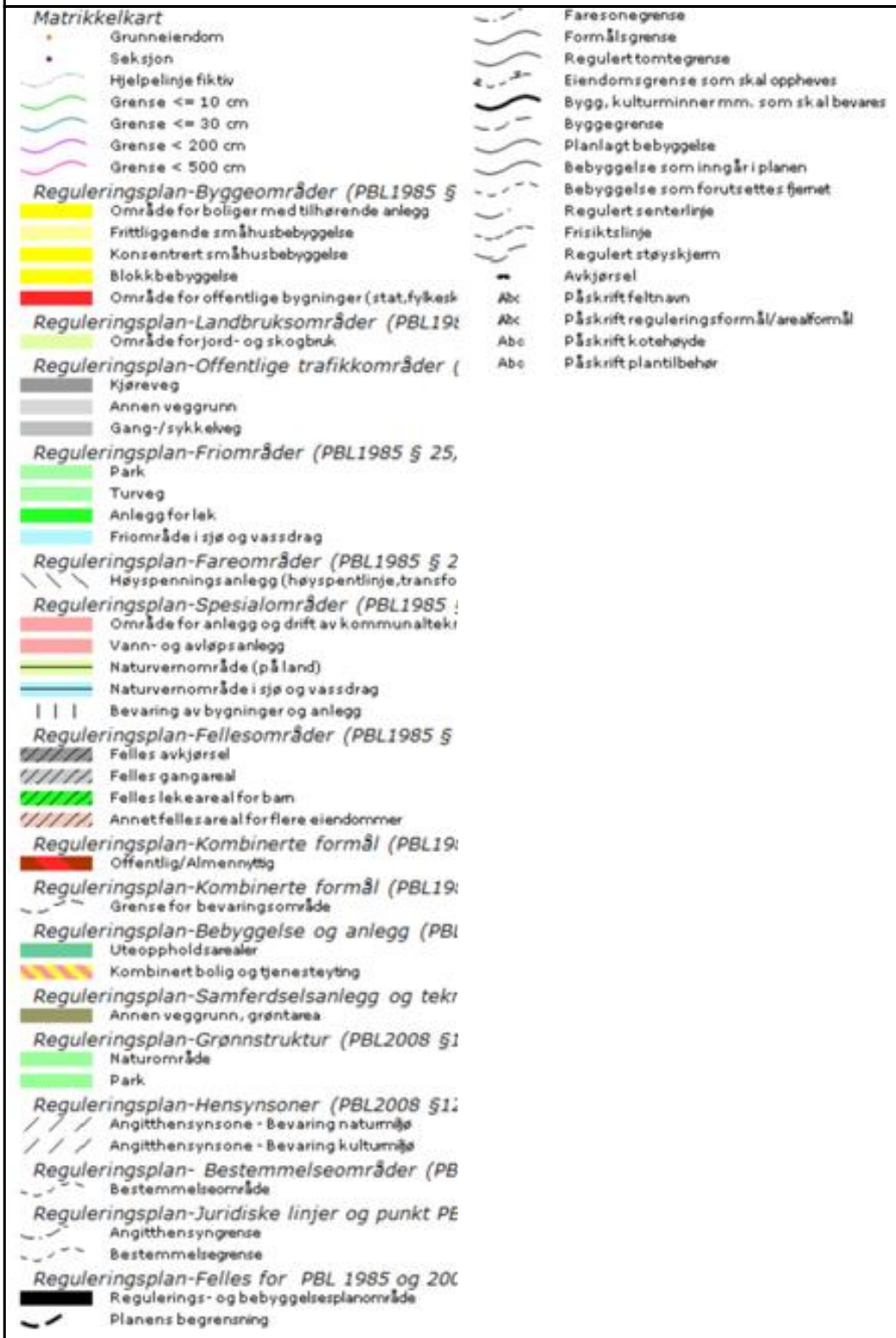
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/856/0/15
Adresse: Edelgranveien 28
Utskriftsdato: 27.03.2026
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.

Plannummer 1977025

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.01.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSTERUD NORD og VEST

Felles:

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken, jvfr. Veglovens frisiktbestemmelser. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 3.
Det er ikke tillatt, uten bygningsrådets samtykke, å sette opp gjerder mellom de enkelte rekkehus eller gruppehus-parsellene.

§ 4.
Før innflyttingstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk etter den norm bygningsrådet til enhver tid fastsetter.

§ 5.
Før byggetillatelse gis må det for felt B3 foreligge bebyggelsesplan, og for felt B1 og B2 utomhusplan godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes at bebyggelsesplanen og utomhusplanen viser planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutforming av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 6.
Utover disse bestemmelser vises det til byqningsloven og bygningsvedtektene i Bærum.
Unntak fra bestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

Veisystemet:

§ 7.
Gang/sykkelveier skal opparbeides sammen med utbyggingen, de skal ha fast dekke og være brøytbare.
Kjøring på gang/sykkelveier kan bare tillates når det er strengt nødvendig for servicekjøring, vedlikehold o.l.

§ 8.
Gangstiers trasé skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.

Offentlig friområde F1, F2, F3 og F4:
§ 9.
Områder regulert til offentlig friområde tillates ikke bebygget. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid anbringes innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

Områder for villamessig bebyggelse, B3 og B4:
§ 10.
Frittliggende bolighus skal oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningen skal utføres slik at de danner et harmonisk hele. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 11.
Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Område for landbruk, gartneri, L1:
§ 12.
Innenfor området tillates bare oppført bygninger som har direkte tilknytning til drift av gartneriet.

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 1/856		
Utskriftsdato	27.03.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.03.2026



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)

Utskriftsdato: 27.03.2026

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.**	15
Adresse	Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-1600 m3	27.84	1/1	0 %	-44 546,40 kr	-291 333,46 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-1600 m3	32.44	1/1	0 %	-51 906,40 kr	-339 467,92 kr
Forbruk vann 2025	15%	6814 m3	27.84	1/1	0 %	189 711,98 kr	494 019,52 kr
Forbruk avløp 2025	15%	6814 m3	32.44	1/1	0 %	221 056,38 kr	575 641,91 kr
Forbruk vann 2025	25%	6814 m3	30.26	1/1	0 %	206 208,67 kr	536 977,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	6814 m3	35.26	1/1	0 %	240 278,67 kr	625 697,72 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-1600 m3	30.26	1/1	0 %	-48 420,00 kr	-316 666,80 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-1600 m3	35.26	1/1	0 %	-56 420,00 kr	-368 986,88 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	294 stk	5384.19	1/1	0 %	1 582 951,16 kr	263 825,20 kr
Forskudd vann 2026	15%	36776 m3	30.61	1/1	0 %	1 125 823,72 kr	187 637,31 kr
Forskudd avløp 2026	15%	36776 m3	34.82	1/1	0 %	1 280 613,91 kr	213 435,65 kr
					Sum	**4 645 351,69 kr**	**1 580 779,99 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

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.**	15
Adresse	Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 44 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)

Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 370 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Edelgranveien 28, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Retur:
Fulford Pettersen & Co Advokatfirma DA org. nr. 982 695 082
v/advokat Jon Aasgaard
Nedre Torggt. 18 A
3015 Drammen

Doknr: 763929 Tinglyst: 17.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT JON AASGAARD MNA Nedre Torggt. 18a 3015 Drammen

ERKLÆRING OM OVERVANNSKUM

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 23 bnr. 28 i Bærum kommune gir med dette

- gnr.1 bnr. 856 snr 1 - 294 i Bærum kommune rett til å ha liggende overvannskum inne på gnr 23 bnr 28 slik vedlagte kartbilag viser.

Vedlikehold av overvannskummen skal foretas av rettighetshaver .

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr 28 i Bærum kommune.

Bærum, den. 20. august 2012

For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det kongelige selskap for Norges Vel, org nr. 965 208 739.

Leif Rune Eide

Geir Olai Jordanger

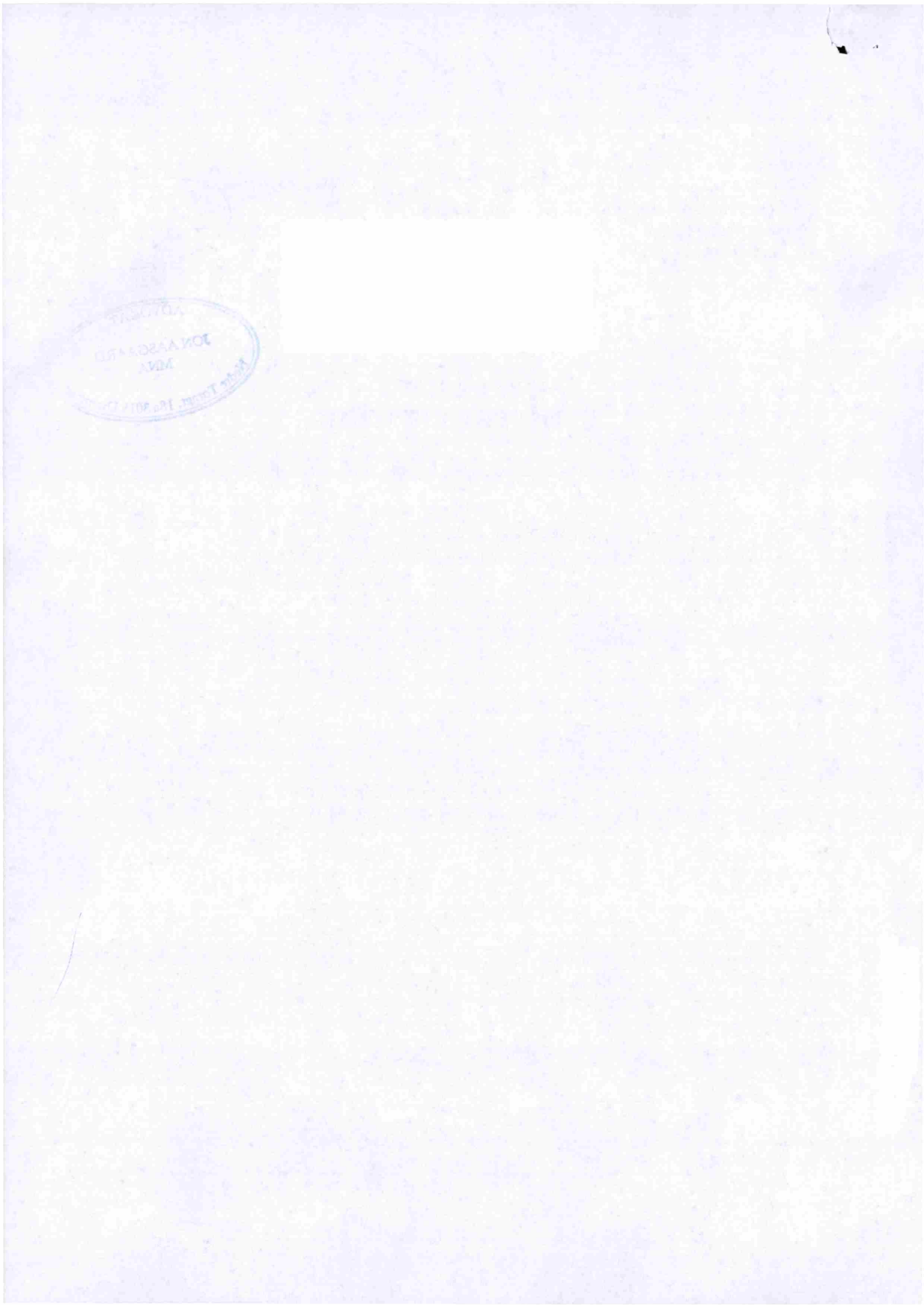
Vi samtykker til tinglysing av nærværende erklæring

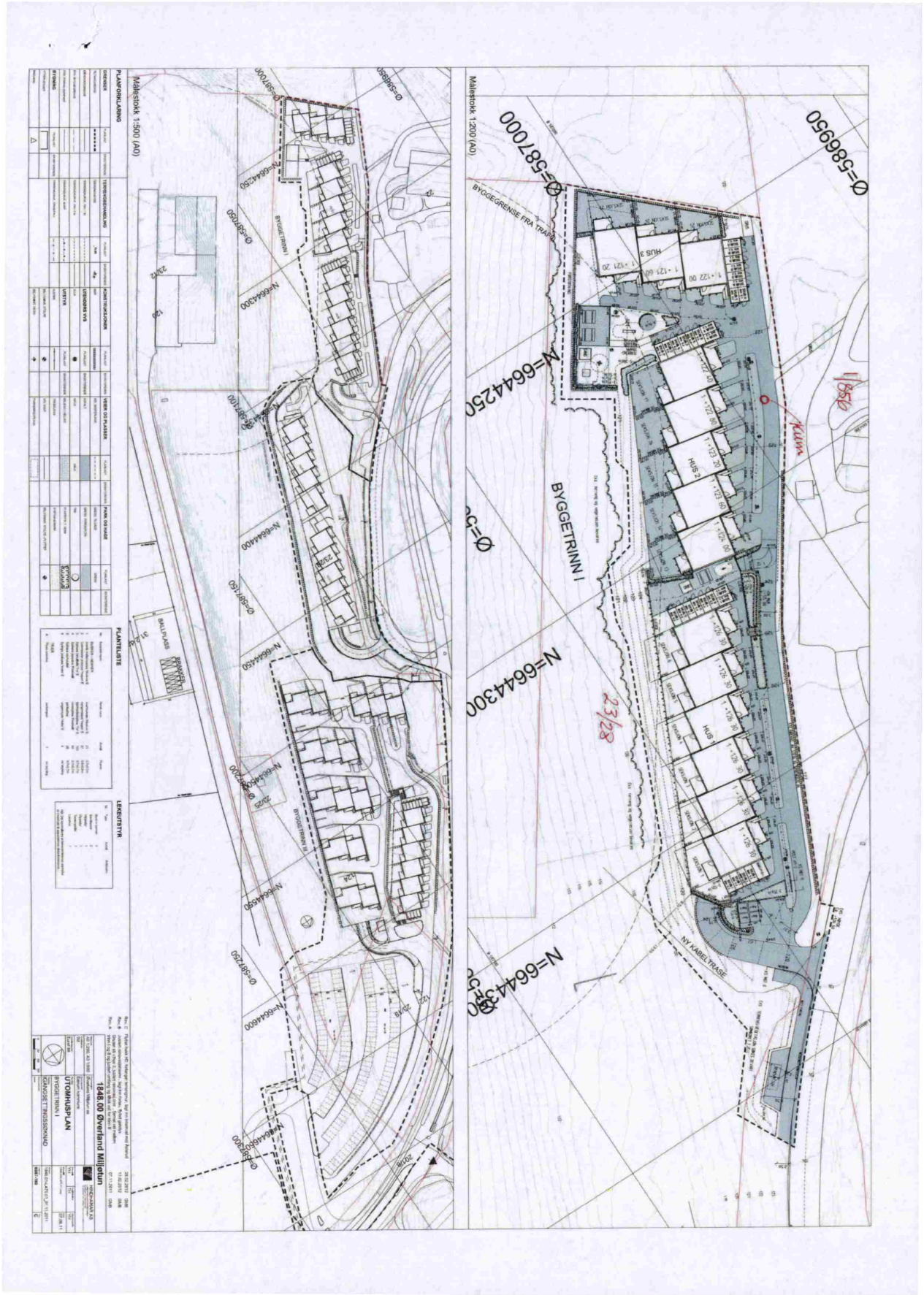
ØVERLAND MILJØTUN AS
Org.nr. NO 994 930 842 MVA
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

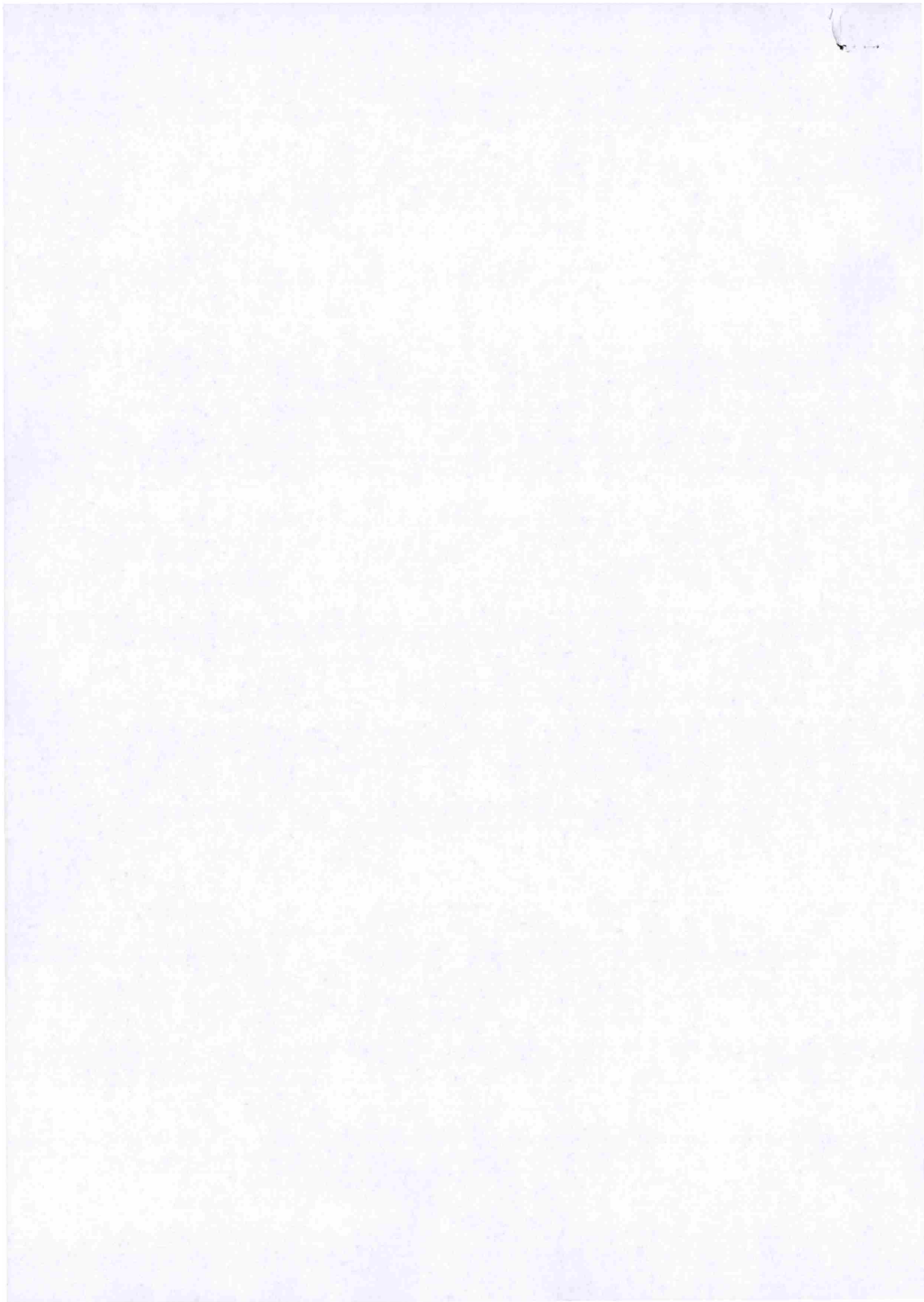
LEIF RUNE EIDE

GEIR OLAI JORDANGER

erkl-overvannskum




Målestokk 1:200 (A0)
Ø=587000
Ø=586950
N=6644250
N=6644300
N=6644350
BYGGEGRENSE FRA TRAFO
BYGGETRINN I
NY KABELTRASE
HUS 2
HUS 3
Målestokk 1:500 (A0)
PLANFORKLARING
PLANTELISTE
LEKEUTSTYR
1848.00 Øverland Miljøpark
UTOMHUSPLAN
BYGGETRINN I
GANGSETTINGSSØKNAD



DAGBOKFØRT
15 APR 81 07688
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Asker og Bærum Herredsskriverembete
Malmskriverv. 2/4
1300 Sandvika

Begjæring om oppdeling av eiendommen gnr. , bnr i Bærum,
i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført 7 terrasseblokker på 4 etasjer med tilsammen 294 leiligheter. Innflytting er beregnet fra og med 12. februar 1981.

2. Vi begjærer eiendommen delt opp i totalt 294 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Åsterud Boligsameie forbeholdes herved pantrett for kr. 5.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser.

   Pantretten skal ha prioritet etter Husbankens obligasjon i den enkelte seksjon til enhver tid, og andre lån, for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

   Pantretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet treffe beslutning om utløsning av vedkommende seksjonseier og pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste (se vedlegg).

Med hilsen

A/L BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Arne P. Andreassen
Driftssekretær

A/S Bærum Tomteselskap som grunneier tiltrer begjæringen og samtykker i at den tinglyses på gnr. 1, bnr. 856 i Bærum.

Sandvika, 15/4 1981
For eiendomssjefen i Bærum
for Eiendomssjefen
A/S BÆRUM TOMTESELSKAP
Arne Anchersen

Vedlegg.

1.

FORDELINGSLISTE

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m^2	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
1	30	u.	109	4	1	5			109/26175
2	30	u.	81	2	2	6			81/26175
3	30	1	104	5	3	7			104/26175
4	30	1	95	3	4	8		X	95/26175
5	30	2	96	4	5	9			96/26175
6	30	2	96	4	6	50			96/26175
7	30	3	87	4	7	51			87/26175
8	30	3	87	4	8	52			87/26175
9	30	4	77	3	9	53			77/26175
10	30	4	77	3	10	54			77/26175
11	28	u.	81	2	11	10			81/26175
12	28	u.	81	2	12	11			81/26175
13	28	1	104	4	13	12		X	104/26175
14	28	1	95	3	14	13		X	95/26175
15	28	2	96	4	15	14			96/26175
16	28	2	96	4	16	45			96/26175
17	28	3	87	4	17	46			87/26175
18	28	3	87	4	18	47			87/26175
19	28	4	77	3	19	48			77/26175
20	28	4	77	3	20	49			77/26175
21	26	u.	81	2	21	15			81/26175
22	26	u.	81	2	22	16			81/26175
23	26	1	104	4	23	17		X	104/26175
24	26	1	95	3	24	18		X	95/26175
25	26	2	96	4	25	19			96/26175
26	26	2	96	4	26	40			96/26175
27	26	3	87	4	27	41			87/26175
28	26	3	87	4	28	42			87/26175
29	26	4	77	3	29	43			77/26175
30	26	4	77	3	30	44			77/26175
31	24	u.	81	2	31	20			81/26175
32	24	u.	81	2	32	21			81/26175
33	24	1	104	4	33	22		X	104/26175
34	24	1	95	3	34	23		X	95/26175

BTBL.

2.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m^2	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende: terrasse på stue-side	balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
35	24	2	96	4	35	24			96/26175
36	24	2	96	4	36	35			96/26175
37	24	3	87	4	37	36			87/26175
38	24	3	87	4	38	37			87/26175
39	24	4	77	3	39	38			77/26175
40	24	4	77	3	40	39			77/26175
41	22	u.	81	2	41	25			81/26175
42	22	u.	85	3	42	26			85/26175
43	22	1	95	3	43	27		X	95/26175
44	22	1	104	5	44	28			104/26175
45	22	2	96	4	45	29			96/26175
46	22	2	96	4	46	30			96/26175
47	22	3	87	4	47	31			87/26175
48	22	3	87	4	48	32			87/26175
49	22	4	77	3	49	33			77/26175
50	22	4	77	3	50	34			77/26175
51	32	u.	85	3	51	55			85/26175
52	32	u.	81	2	52	56			81/26175
53	32	1	104	5	53	57			104/26175
54	32	1	95	3	54	58		X	95/26175
55	32	2	96	4	55	59			96/26175
56	32	2	96	4	56	1			96/26175
57	32	3	87	4	57	2			87/26175
58	32	3	87	4	58	3			87/26175
59	32	4	77	3	59	4			77/26175
60	32	4	77	3	60	83			77/26175
61	34	u.	81	2	61	60			81/26175
62	34	u.	81	2	62	61			81/26175
63	34	1	104	4	63	62		X	104/26175
64	34	1	95	3	64	63		X	95/26175
65	34	2	96	4	65	64			96/26175
66	34	2	96	4	66	102			96/26175
67	34	3	87	4	67	103			87/26175
68	34	3	87	4	68	104			87/26175
69	34	4	77	3	69	105			77/26175
70	34	4	77	3	70	106			77/26175
71	36	u.	81	2	71	70			81/26175
72	36	u.	81	2	72	71			81/26175

Gnl. Bol

3.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m²	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på kjøkken-side	Sameie-brøk
73	36	1	104	4	73	72		X	104/2617
74	36	1	95	3	74	73		X	95/2617
75	36	2	96	4	75	74			96/2617
76	36	2	96	4	76	92			96/2617
77	36	3	87	4	77	93			87/2617
78	36	3	87	4	78	94			87/2617
		4	77	3	79	95			77/2617
			77	3	80	95			77/2617
			81	2	81	65			81/2617
82			89	4	82	66			109/2617
83	38	1	95	3	83	67		X	95/2617
84	38	1	104	5	84	68			104/2617
85	38	2	96	4	85	69			96/2617
86	38	2	96	4	86	97			96/2617
	38	3	87	4	87	98			87/2617
	38	3	87	4	88	99			87/2617
89	36	4	77	3	89	100			77/2617
90	38	4	77	3	90	101			77/2617
91	40	u.	85	3	91	75			85/2617
92	40	u.	81	2	92	76			81/2617
93	40	1	104	5	93	77			104/2617
94	40	1	95	3	94	78		X	95/2617
95	40	2	96	4	95	79			96/2617
96	40	2	96	4	96	87			96/2617
97	40	3	87	4	97	86			87/2617
98	40	3	87	4	98	89			87/2617
99	40	4	77	3	99	90			77/26175
100	40	4	77	3	100	91			77/26175
101	42	u.	81	2	101	80			81/26175
102	42	u.	81	2	102	81			81/26175
103	42	1	104	4	103	82		X	104/26175
104	42	1	95	3	104	84		X	95/26175
105	42	2	96	4	105	85			96/26175
106	42	2	96	4	106	86			96/26175

ALVO: SENSORING

4.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m^2	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende: terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende: balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
107	42	3	87	4	107	120			87/26175
108	42	3	87	4	108	121			87/26175
109	42	4	77	3	109	122			77/26175
110	42	4	77	3	110	123			77/26175
111	44	u.	81	2	111	117			81/26175
112	44	u.	81	2	112	118			81/26175
113	44	1	104	4	113	119		X	104/26175
114	44	1	95	3	114	149		X	95/26175
115	44	2	96	4	115	150			96/26175
116	44	2	96	4	116	151			96/26175
117	44	3	87	4	117	152			87/26175
118	44	3	87	4	118	153			87/26175
119	44	4	77	3	119	154			77/26175
120	44	4	77	3	120	155			77/26175
121	46	u.	81	2	121	114			81/26175
122	46	u.	81	2	122	115			81/26175
123	46	1	104	4	123	116		X	104/26175
124	46	1	95	3	124	156		X	95/26175
125	46	2	96	4	125	157			96/26175
126	46	2	96	4	126	158			96/26175
127	46	3	87	4	127	159			87/26175
128	46	3	87	4	128	160			87/26175
129	46	4	77	3	129	161			77/26175
130	46	4	77	3	130	162			77/26175
131	48	u.	81	2	131	107			81/26175
132	48	u.	109	4	132	108			109/26175
133	48	1	95	3	133	109		X	95/26175
134	48	1	104	5	134	110			104/26175
135	48	2	96	4	135	111			96/26175
136	48	2	96	4	136	112			96/26175
137	48	3	87	4	137	113			87/26175
138	48	3	87	4	138	163			87/26175
139	48	4	77	3	139	164			77/26175
140	48	4	77	3	140	165			77/26175
141	50	u.	85	3	141	243			85/26175

Gjal 1511

5.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m^2	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende: terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende: balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
142	50	u.	81	2	142	244			81/26175
143	50	1	104	5	143	245			104/26175
144	50	1	95	3	144	227		X	95/26175
145	50	2	96	4	145	228			96/26175
146	50	2	96	4	146	229			96/26175
147	50	3	87	4	147	230			87/26175
148	50	3	87	4	148	231			87/26175
149	50	4	77	3	149	232			77/26175
150	50	4	77	3	150	233			77/26175
151	52	u.	81	2	151	134			81/26175
152	52	u.	81	2	152	135			81/26175
153	52	1	104	4	153	136		X	104/26175
154	52	1	95	3	154	137		X	95/26175
155	52	2	96	4	155	138			96/26175
156	52	2	96	4	156	238			96/26175
157	52	3	87	4	157	239			87/26175
158	52	3	87	4	158	240			87/26175
159	52	4	77	3	159	241			77/26175
160	52	4	77	3	160	242			77/26175
161	54	u.	81	2	161	124			81/26175
162	54	u.	81	2	162	125			81/26175
163	54	1	104	4	163	126		X	104/26175
164	54	1	95	3	164	127		X	95/26175
165	54	2	96	4	165	128			96/26175
166	54	2	96	4	166	144			96/26175
167	54	3	87	4	167	145			87/26175
168	54	3	87	4	168	146			87/26175
169	54	4	77	3	169	147			77/26175
170	54	4	77	3	170	148			77/26175
171	56	u.	81	2	171	129			81/26175
172	56	u.	109	4	172	130			109/26175
173	56	1	95	3	173	131		X	95/26175
174	56	1	104	5	174	132			104/26175
175	56	2	96	4	175	133			96/26175

6.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m^2	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
176	56	2	96	4	176	139			96/26175
177	56	3	87	4	177	140			87/26175
178	56	3	87	4	178	141			87/26175
179	56	4	77	3	179	142			77/26175
180	56	4	77	3	180	143			77/26175
181	58	u.	85	3	181	234			85/26175
182	58	u.	81	2	182	235			81/26175
183	58	1	104	5	183	236			104/26175
184	58	1	95	3	184	237		X	95/26175
185	58	2	96	4	185	166			96/26175
186	58	2	96	4	186	167			96/26175
187	58	3	87	4	187	168			87/26175
188	58	3	87	4	188	169			87/26175
189	58	4	77	3	189	210			77/26175
190	58	4	77	3	190	211			77/26175
191	60	u.	81	2	191	170			81/26175
192	60	u.	81	2	192	171			81/26175
193	60	1	104	4	193	172		X	104/26175
194	60	1	95	3	194	173			95/26175
195	60	2	96	4	195	174			96/26175
196	60	2	96	4	196	205			96/26175
197	60	3	87	4	197	206			87/26175
198	60	3	87	4	198	207			87/26175
199	60	4	77	3	199	208			77/26175
200	60	4	77	3	200	209			77/26175
201	62	u.	81	2	201	175	X		81/26175
202	62	u.	81	2	202	176	X		81/26175
203	62	1	104	4	203	177		X	104/26175
204	62	1	95	3	204	178		X	95/26175
205	62	2	96	4	205	179			96/26175
206	62	2	96	4	206	200			96/26175
207	62	3	87	4	207	201			87/26175
208	62	3	87	4	208	202			87/26175
209	62	4	77	3	209	203			77/26175

Oppl. 1981

7.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Antall rom	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stueside	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende balkong over kjøkkenside	Sameie brøk
210	62	4	4	204			77/26175
211	64	u.	4	180	X		81/26175
212	64	u.	4	181	X		81/26175
213	64	1	4	182		X	104/26175
214	64	1	3	183		X	95/26175
215	64	2	4	184			96/26175
216	64	2	4	195			96/26175
217	64	3	4	196			87/26175
218	64	3	4	197			87/26175
219	64	4	4	198			77/26175
220	64	4	3	199			77/26175
221	66	1	4	200			104/26175
222	66	1	3	201			95/26175
223	66	1	3	189		X	95/26175
224	66	1	4	190			104/26175
225	66	2	4	191			96/26175
226	66	2	4	192			96/26175
227	66	3	4	193			87/26175
228	66	3	4	202			87/26175
229	66	4	4	203			77/26175
230	66	4	3	194			77/26175
231	68	1	4	185			104/26175
232	68	1	3	186			95/26175
233	68	2	4	187			96/26175
234	68	2	4	188			96/26175
235	76	3	4	294			87/26175
236	78	3	4	295			87/26175
237	78	4	5	296			77/26175
238	78	4	5	297			77/26175
239	76	1	4	222		X	104/26175
240	76	1	3	223		X	95/26175
241	76	2	4	224			96/26175
242	76	2	4	225			96/26175
243	76	3	4	226			87/26175
244	76	3	4	246			87/26175

8.

Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m²	Antall beboel-serom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
245	76	4	77	3	245	247			77/26175
246	76	4	77	3	246	248			77/26175
247	74	1	104	4	247	219		X	104/26175
248	74	1	95	3	248	220		X	95/26175
249	74	2	96	4	249	221			96/26175
250	74	2	96	4	250	249			96/26175
251	74	3	87	4	251	250			87/26175
252	74	3	87	4	252	251			87/26175
253	74	4	77	3	253	252			77/26175
254	74	4	77	3	254	253			77/26175
255	82	1	95	3	255	212		X	95/26175
256	72	1	104	5	256	213			104/26175
257	72	2	96	4	257	214			96/26175
258	72	2	96	4	258	215			96/26175
[illegible]	72	[illegible]	87	[illegible]	259	216			87/26175
[illegible]	72	[illegible]	87	[illegible]	260	217			87/26175
[illegible]	72	4	77	3	261	218			77/26175
262	72	4	77	3	262	257			77/26175
263	86	1	104	5	263	262			104/26175
264	86	1	95	3	264	263		X	95/26175
265	86	2	96	4	265	264			96/26175
266	86	2	96	4	266	265			96/26175
267	86	3	87	4	267	266			87/26175
268	86	3	87	4	268	291			87/26175
269	86	4	77	3	269	292			77/26175
270	86	4	77	3	270	293			77/26175
271	84	1	104	5	271	266		X	104/26175
272	84	1	95	3	272	267		X	95/26175
273	84	2	96	4	273	268			96/26175
274	84	2	96	4	274	269			96/26175
275	84	3	87	4	275	286			87/26175
276	84	3	87	4	276	287			87/26175
277	84	4	77	3	277	288			77/26175

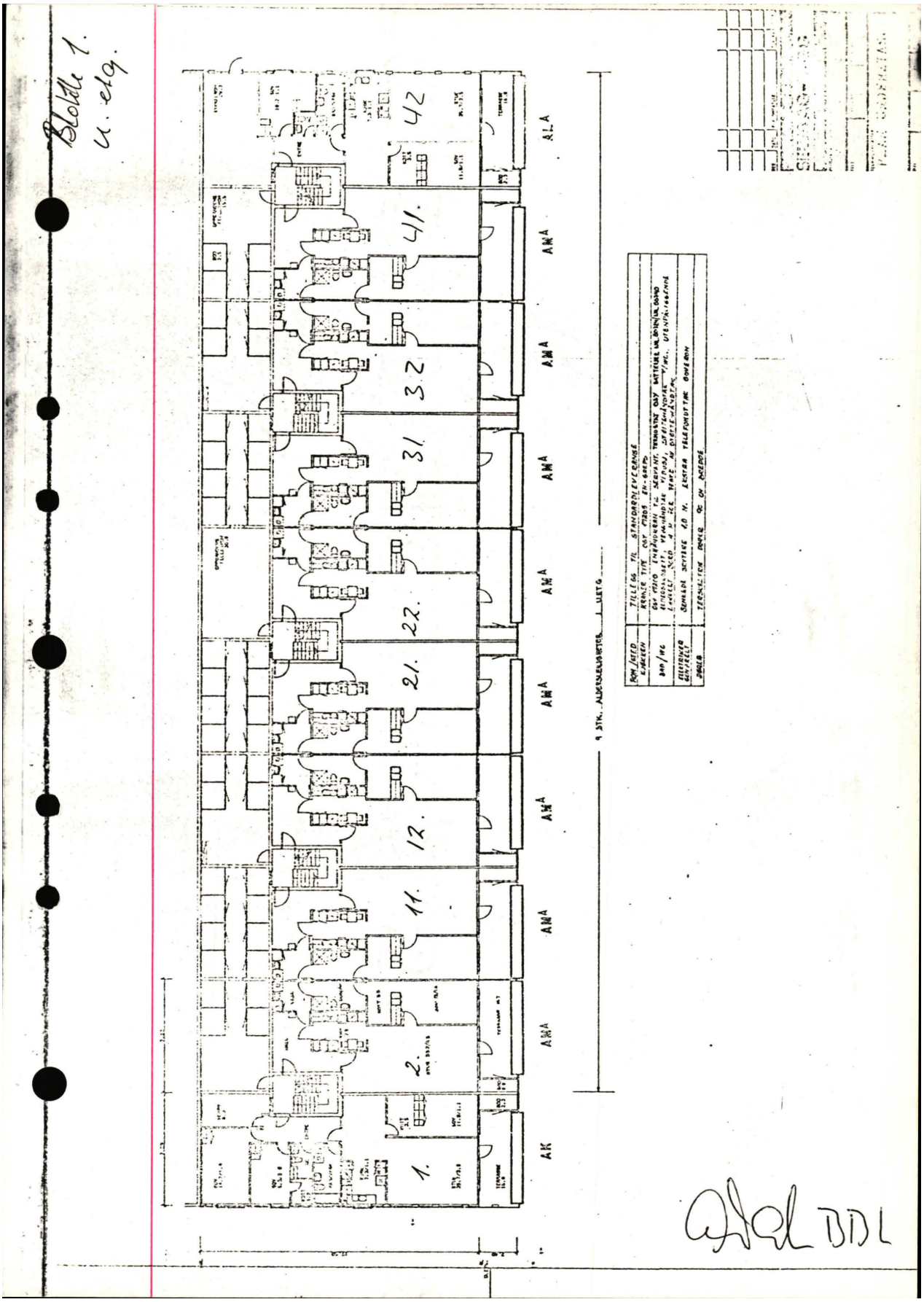
9.

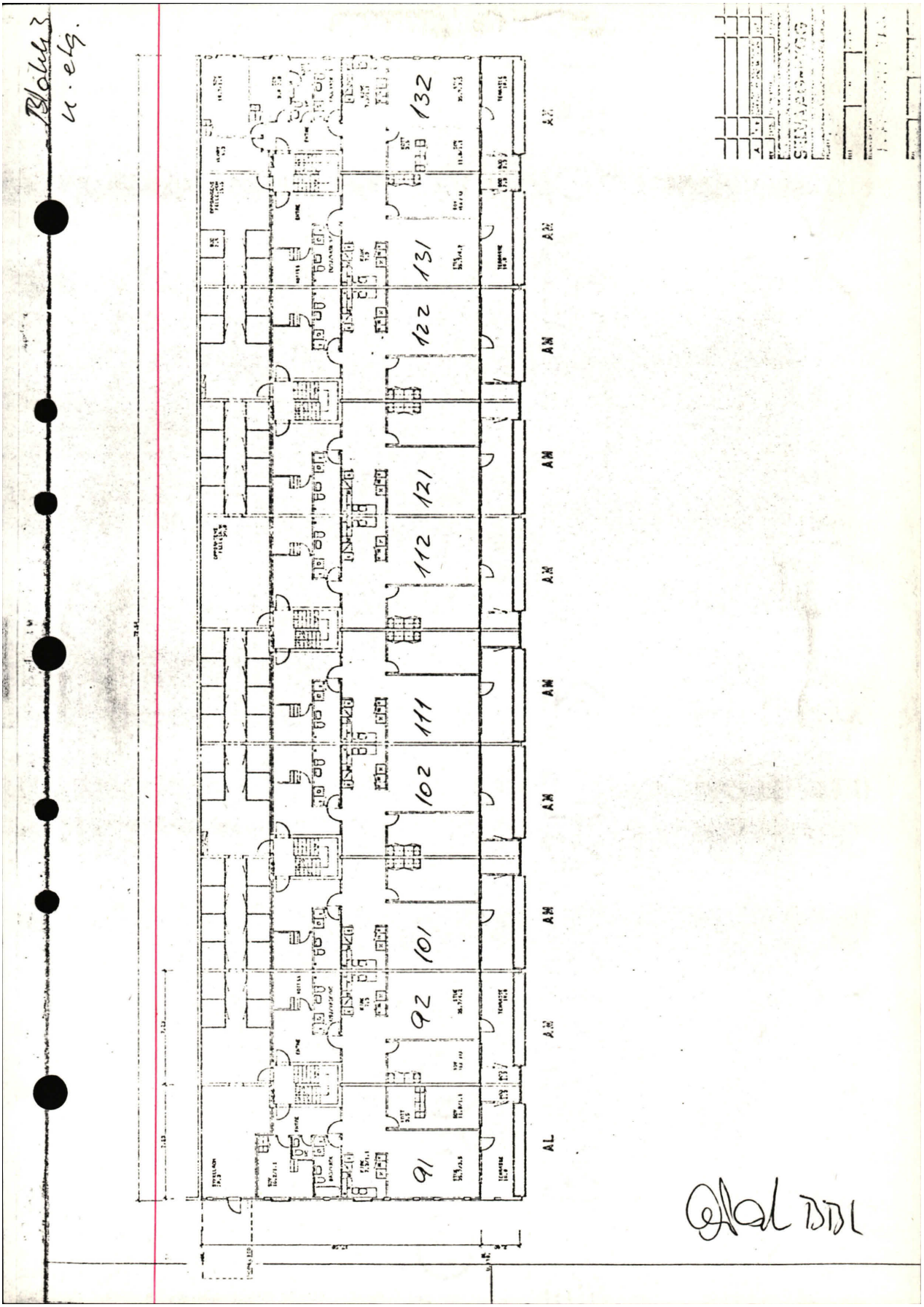
Seksjon nr.	Adresse nr.	Etasje nr.	Leie-areal m²	Antall beboel-sesrom	Kjel-lerbod nr.	Garasje nr.	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende terrasse på stue-side	Eksklusiv bruksrett til grunnareal tilsvarende balkong over på kjøkken-side	Sameie-brøk
278	84	4	77	3	278	289			77/26175
279	82	1	104	4	279	270		X	104/26175
280	82	1	95	3	280	271		X	95/26175
281	82	2	96	4	281	272			96/26175
282	82	2	96	4	282	273			96/26175
283	82	3	87	4	283	282			87/26175
284	82	3	87	4	284	283			87/26175
285	82	4	77	3	285	284			77/26175
286	82	4	77	3	286	285			77/26175
287	80	1	95	3	287	274		X	95/26175
288	80	1	104	5	288	275			104/26175
289	80	2	96	4	289	276			96/26175
290	80	2	96	4	290	277			96/26175
291	80	3	87	4	291	278			87/26175
292	80	3	87	4	292	279			87/26175
293	80	4	77	3	293	280			77/26175
294	80	4	77	3	294	281			77/26175

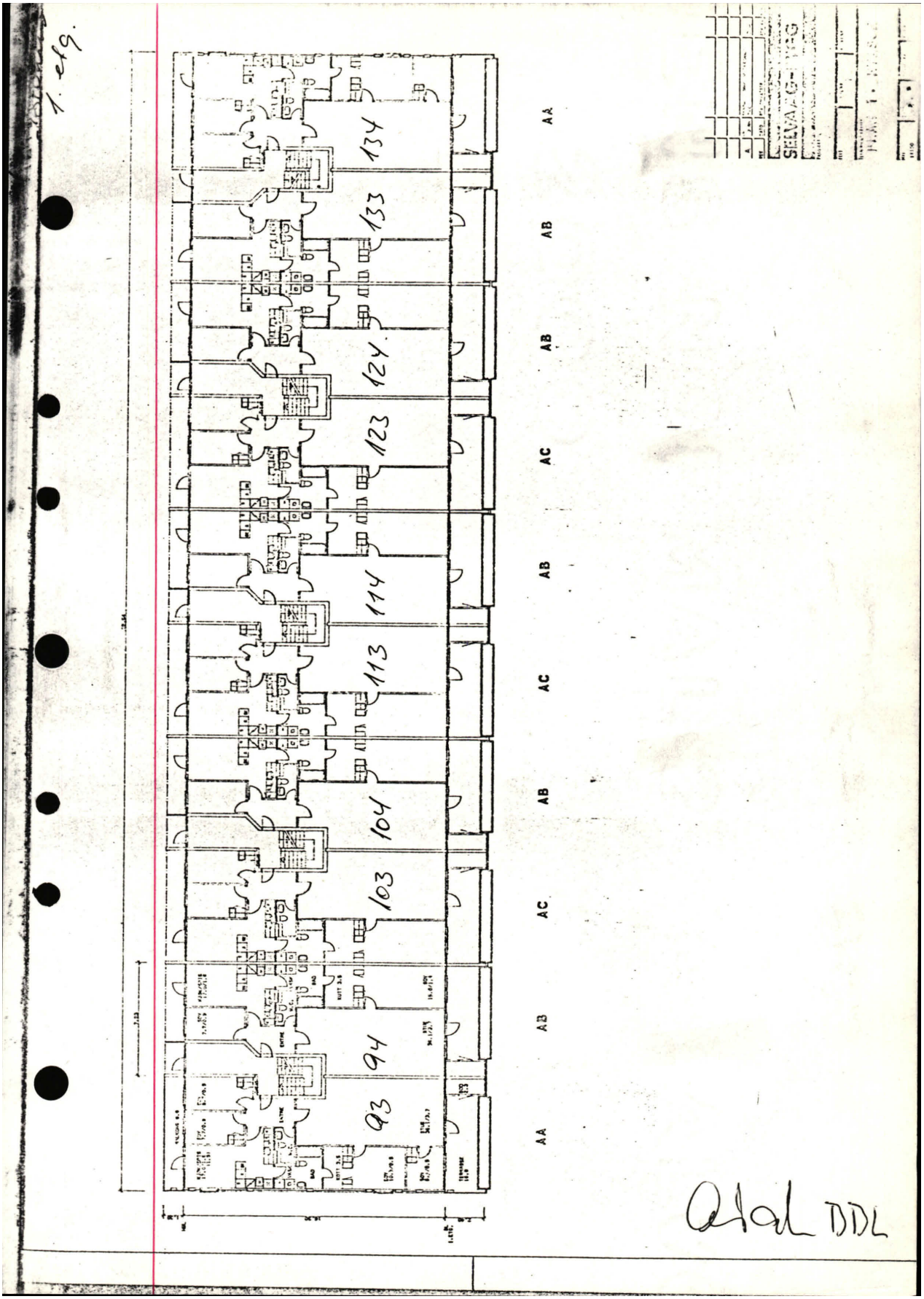
A/S Bærum Tomteselskap som grunneier tiltrer seksjoneringsbegjæringen, samtykker i fordeling som angitt i listen og samtykker i at begjæringen med fordelingsliste tinglyses på gnr. 1, bnr. 856 i Bærum.

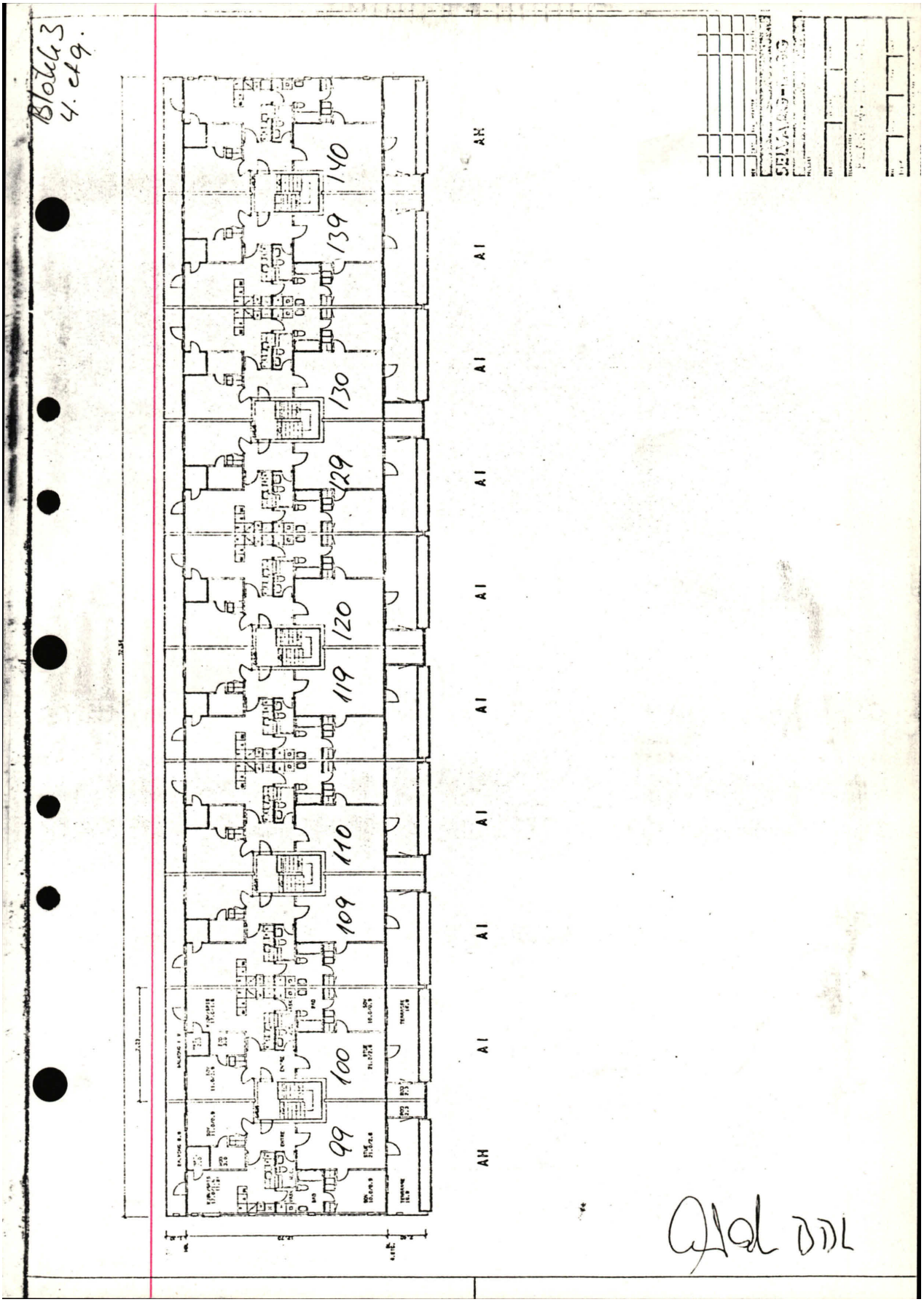
Sandvika, den 15/4 1981

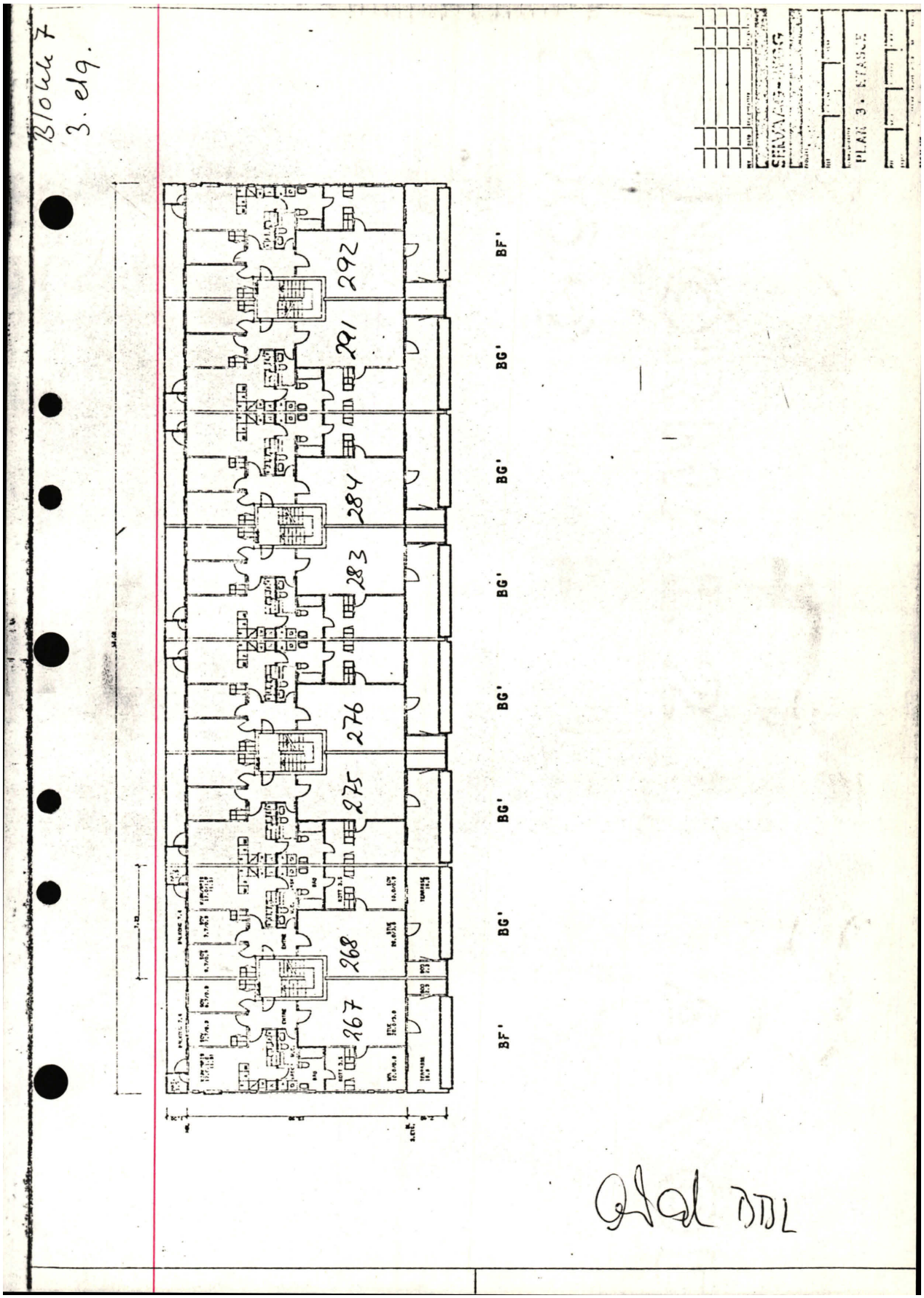
Arne Anchersen

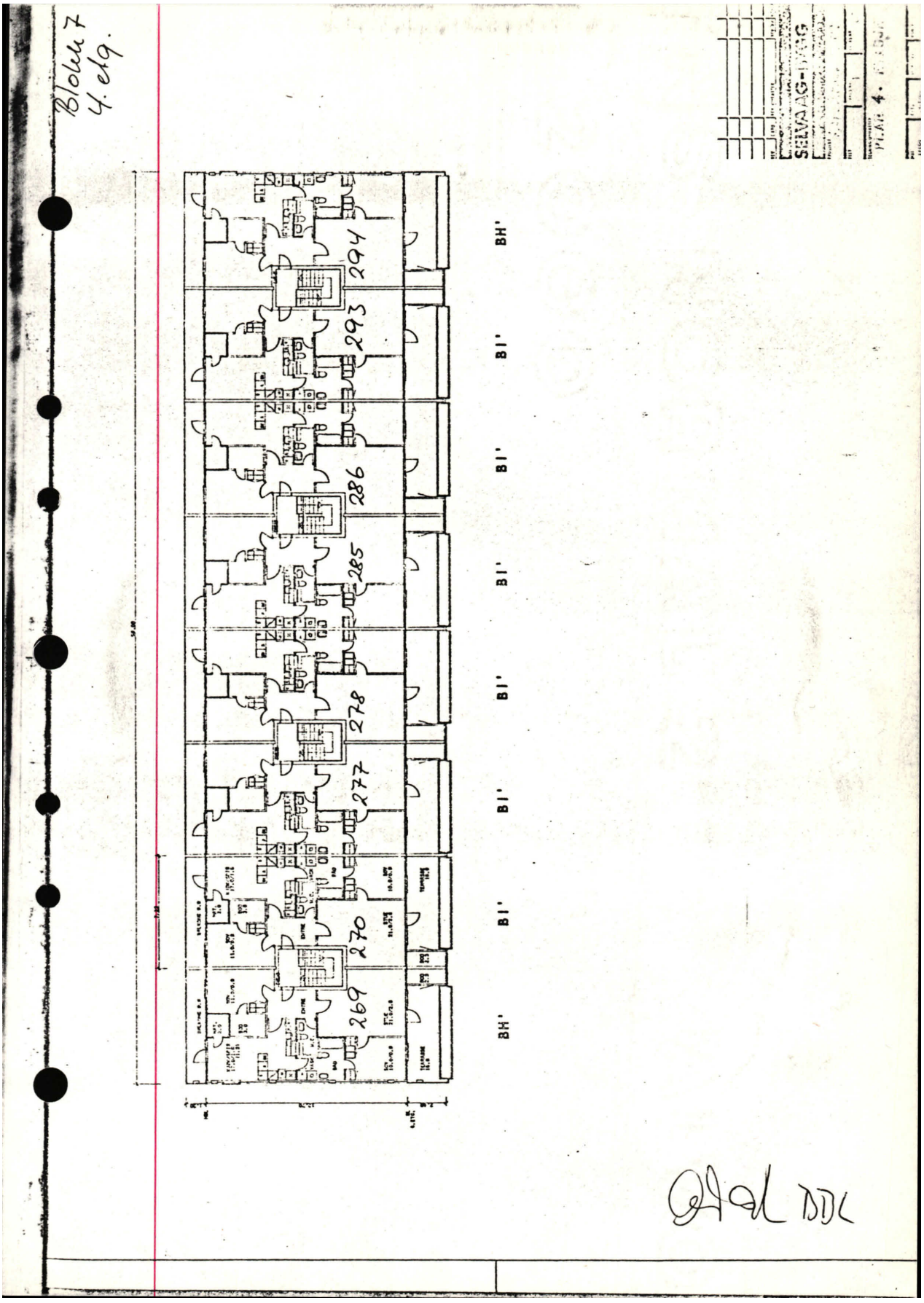

Blokk 1.
u. etg.
42
41.
32
31
22.
21.
12.
11.
2.
1.
AK
ALA
AMA
1 STK. ALARMSKILTER

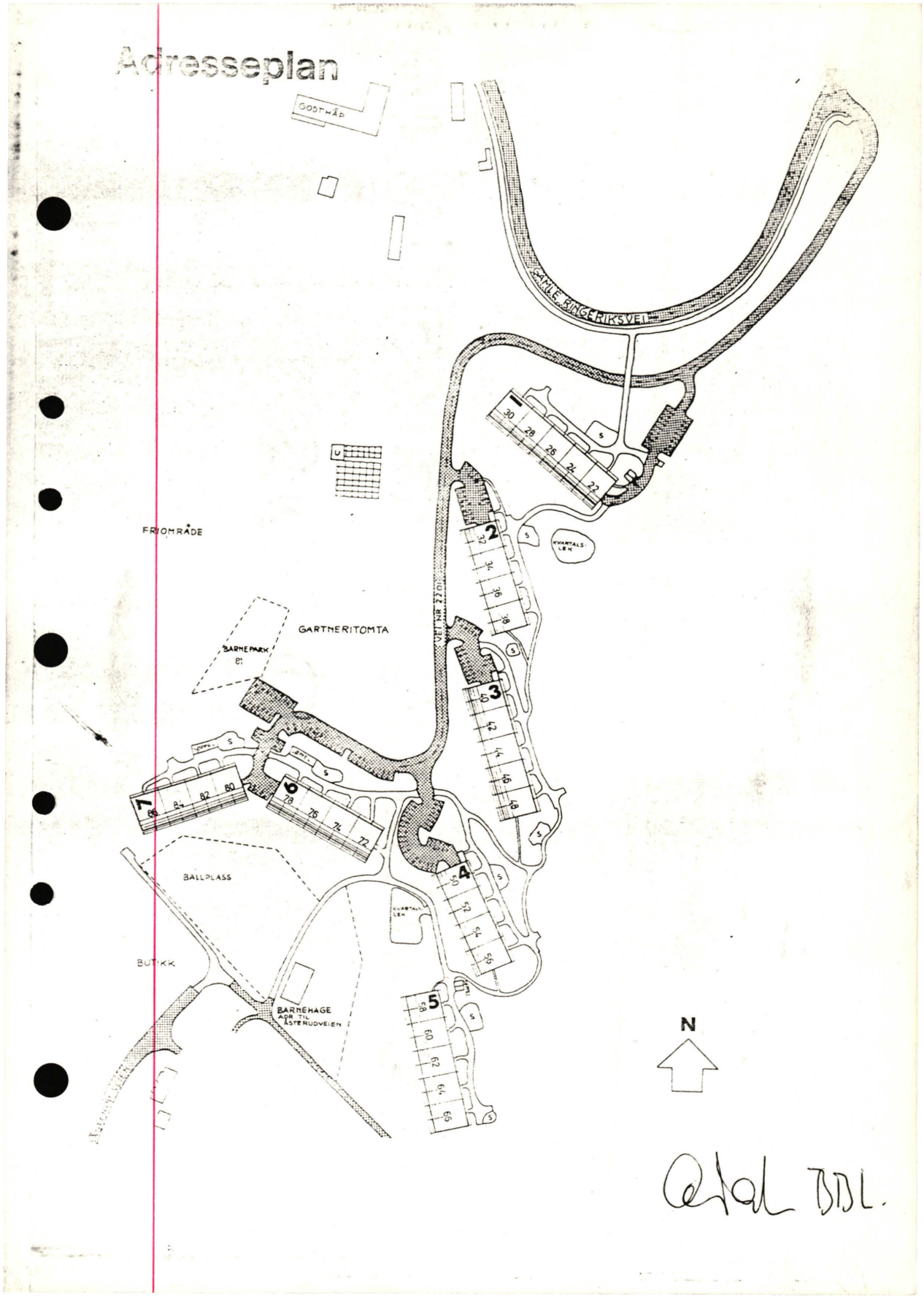

Blokk 2
u. etg.
132
131
122
121
112
111
102
101
92
91
AM
AL

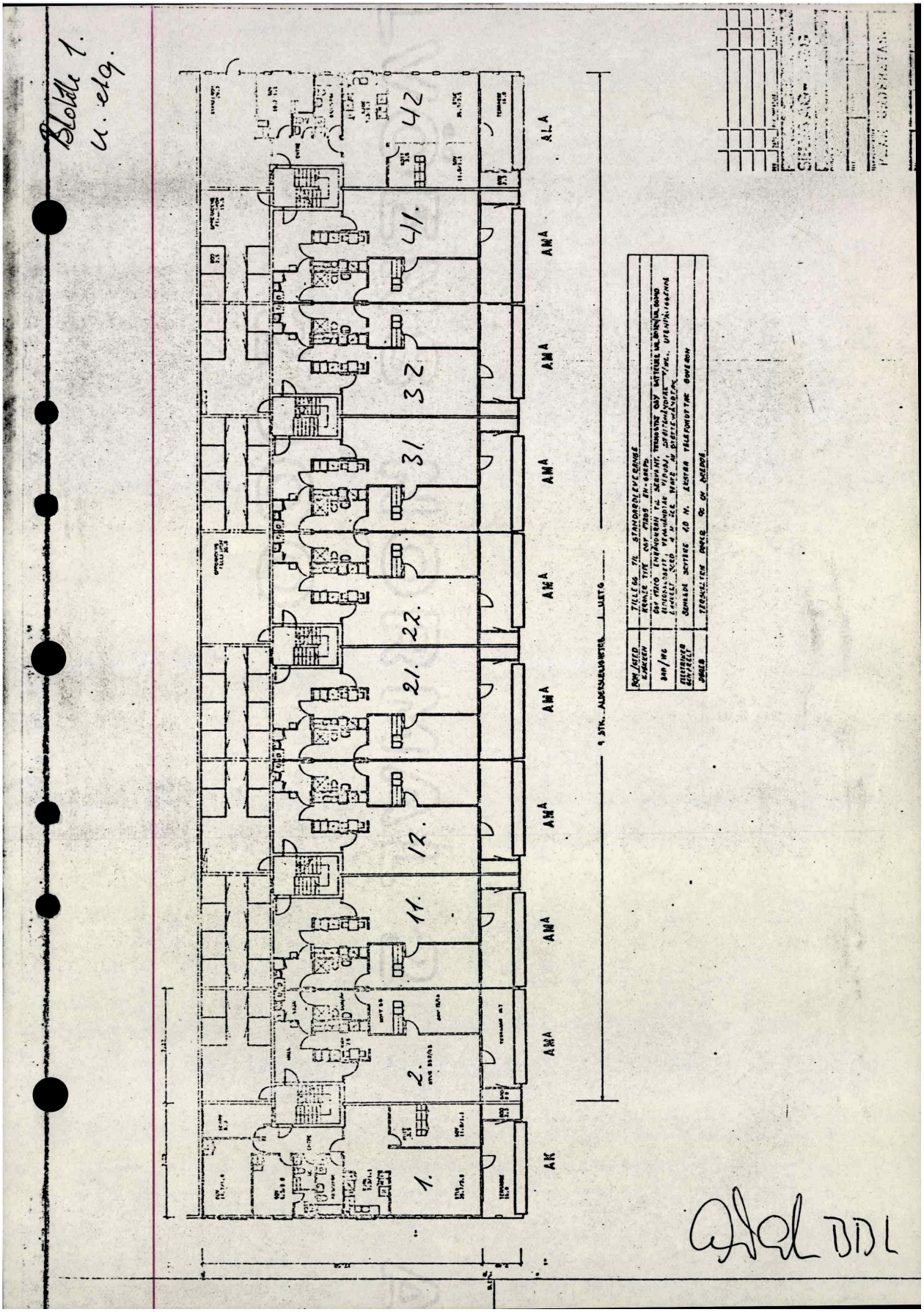

1. etg.
134
133
124
123
114
113
104
103
94
93
AA
AB
AB
AC
AB
AC
AB
AC
AA
SELVAAG
DDL

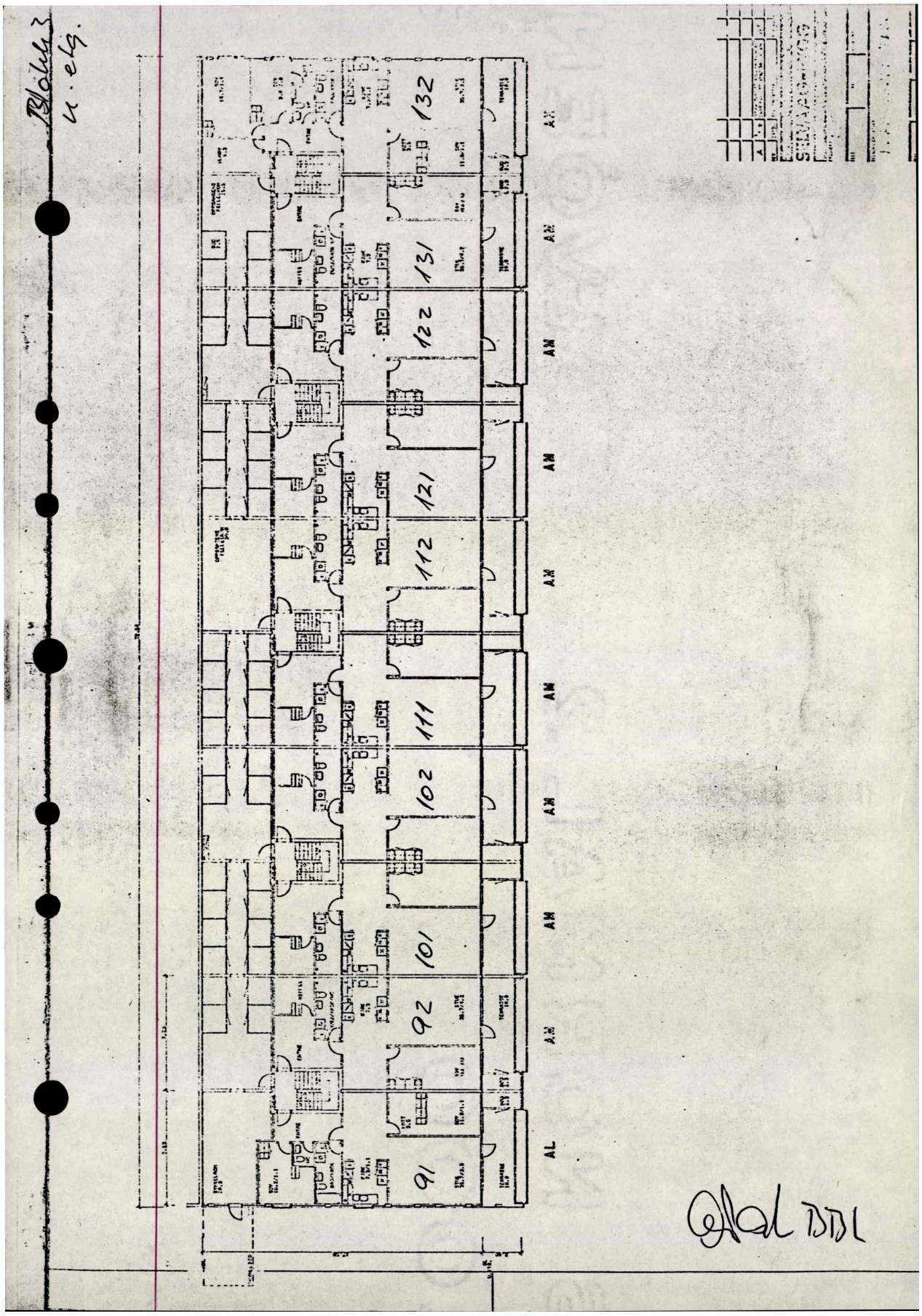

Blokk 3
4. etg.
140
139
130
129
120
119
110
109
100
99
AH
AI

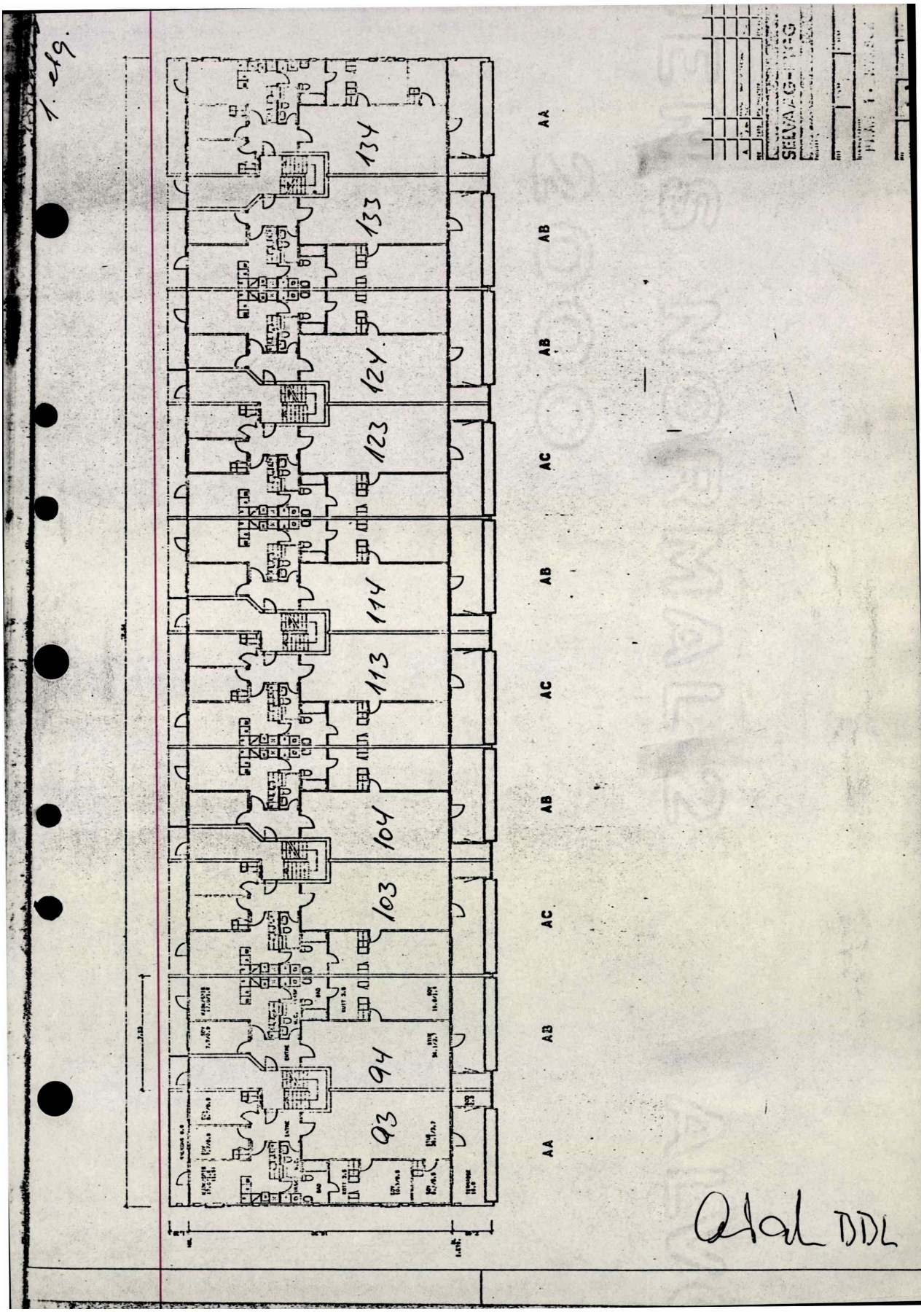

Block 7
3. etg.
PLAN 3. ETAGE
292
291
284
283
276
275
268
267
BF'
BG'
BG'
BG'
BG'
BG'
BF'

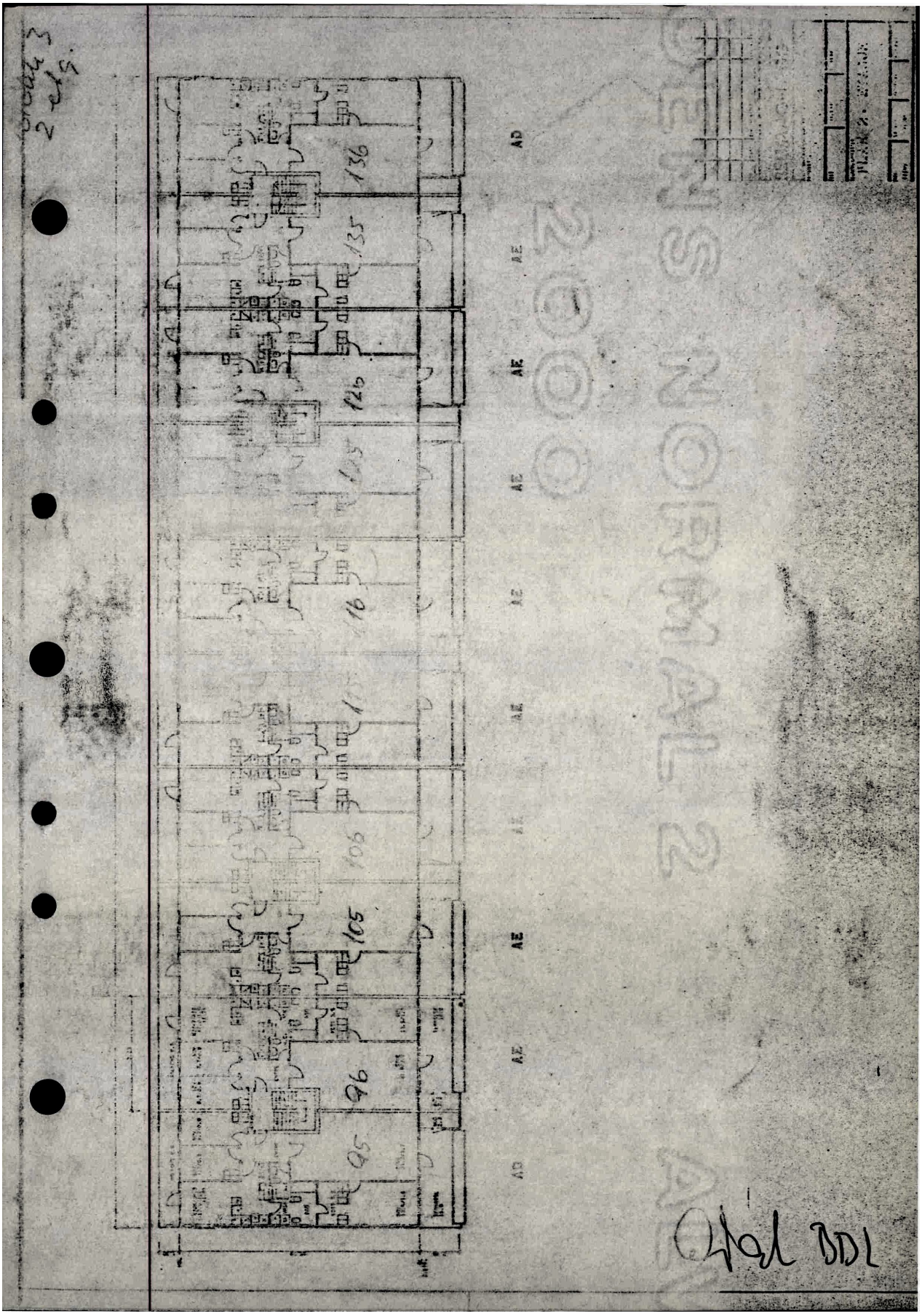

Blokk 7
4. etg.
294
293
286
285
278
277
270
269
BH'
BI'
BI'
BI'
BI'
BI'
BH'

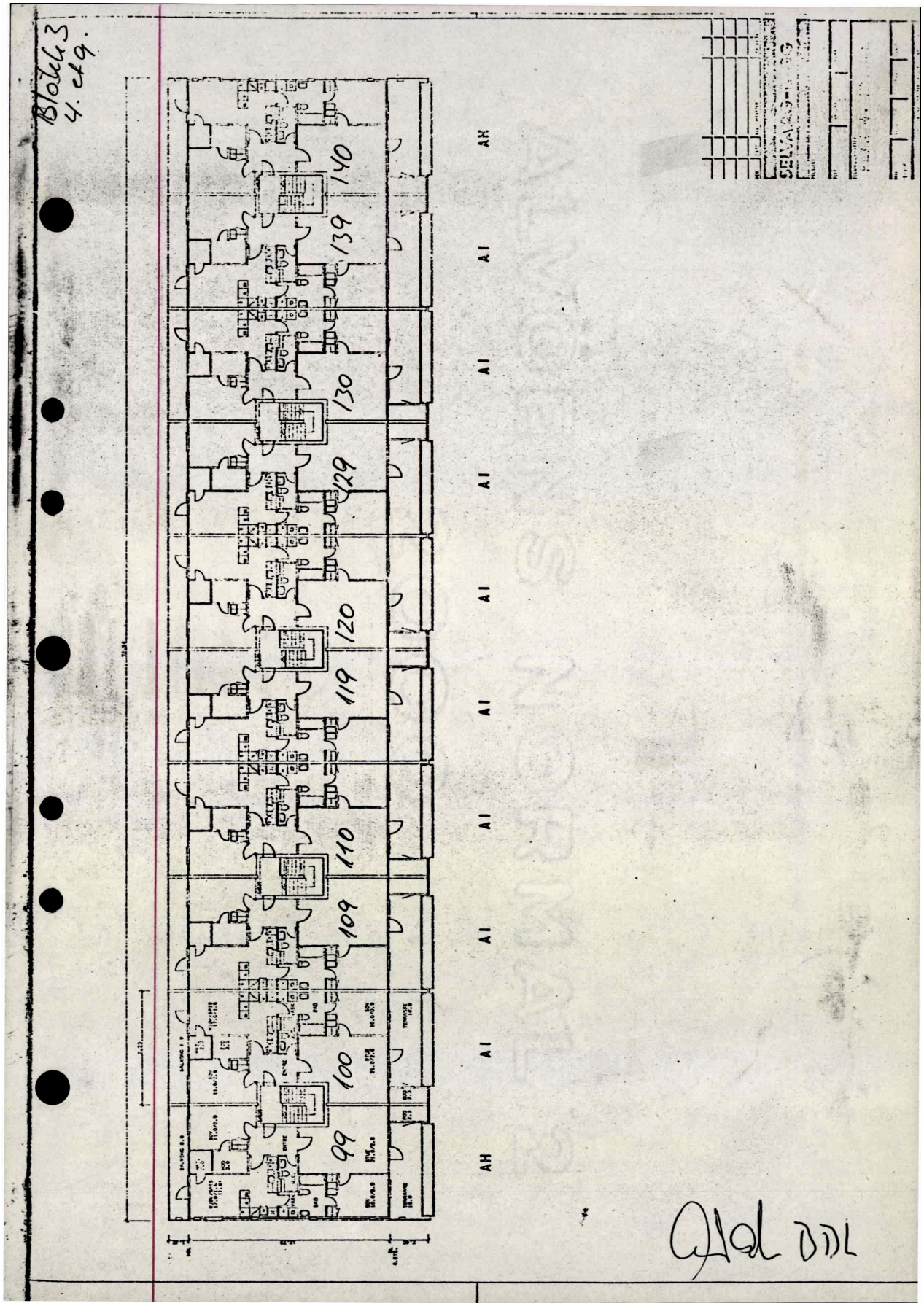

Adresseplan
GODTHÅP
GAMLE RINGERIKSVEI
FRIOMRÅDE
GARTNERITOMTA
BARNEPARK
VEI NR 2201
BALLPLASS
BUTIKK
BARNEHAGE
ADR. TIL ÅSTERUDVEIEN
KVARTALS-LEK
N
1
2
3
4
5
6
7

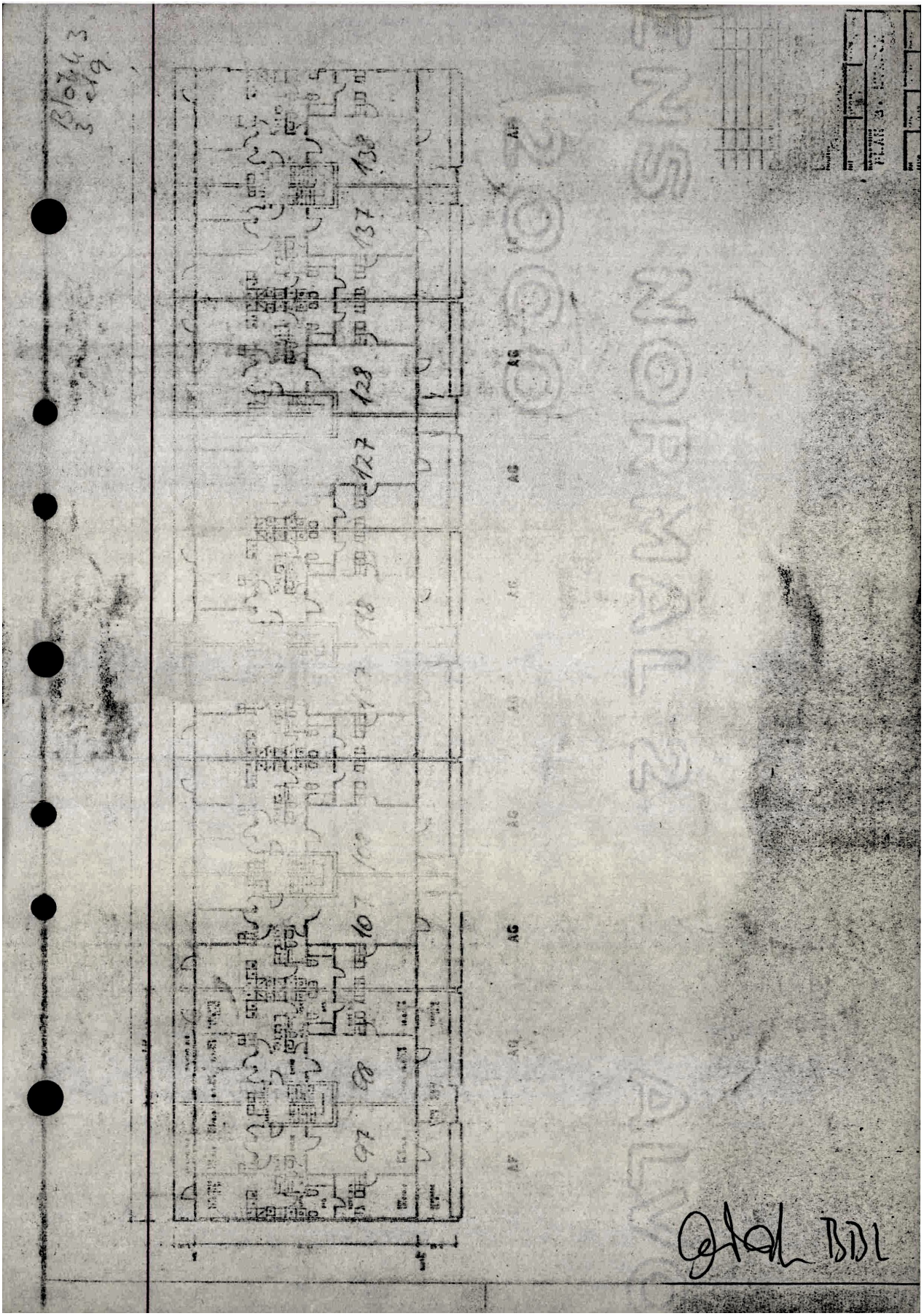

Blokk 1.
u. etg.
42
41.
3.2
31.
22.
21.
12.
11.
2.
1.
ALA
AMA
AK
STANDARDLEVERANSE
TILLEG TIL
1 STK. ALMINNELIG HEIS
MUEYG

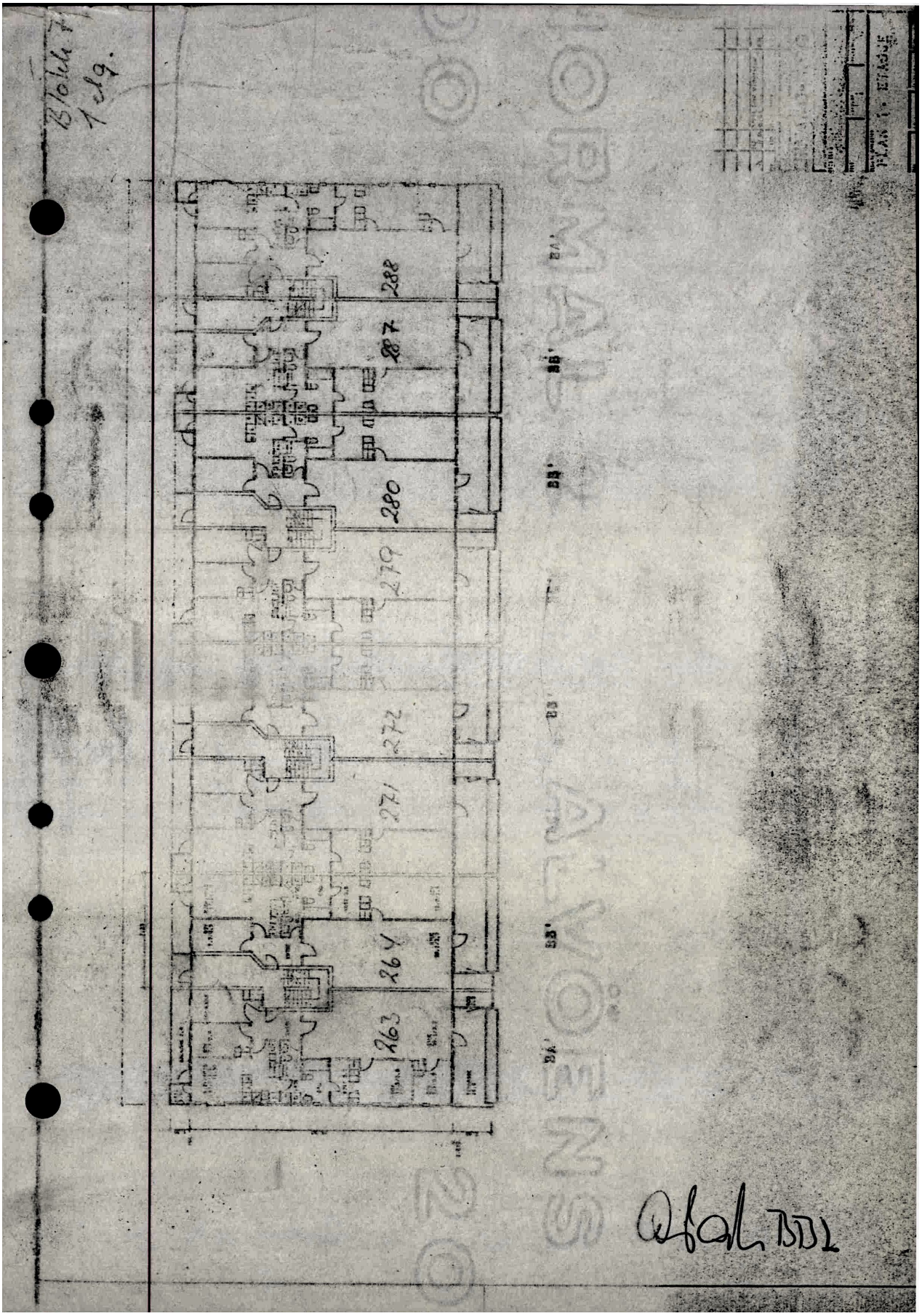

Blokk 3
u. etg.
91
92
101
102
111
112
121
122
131
132
AL
AM

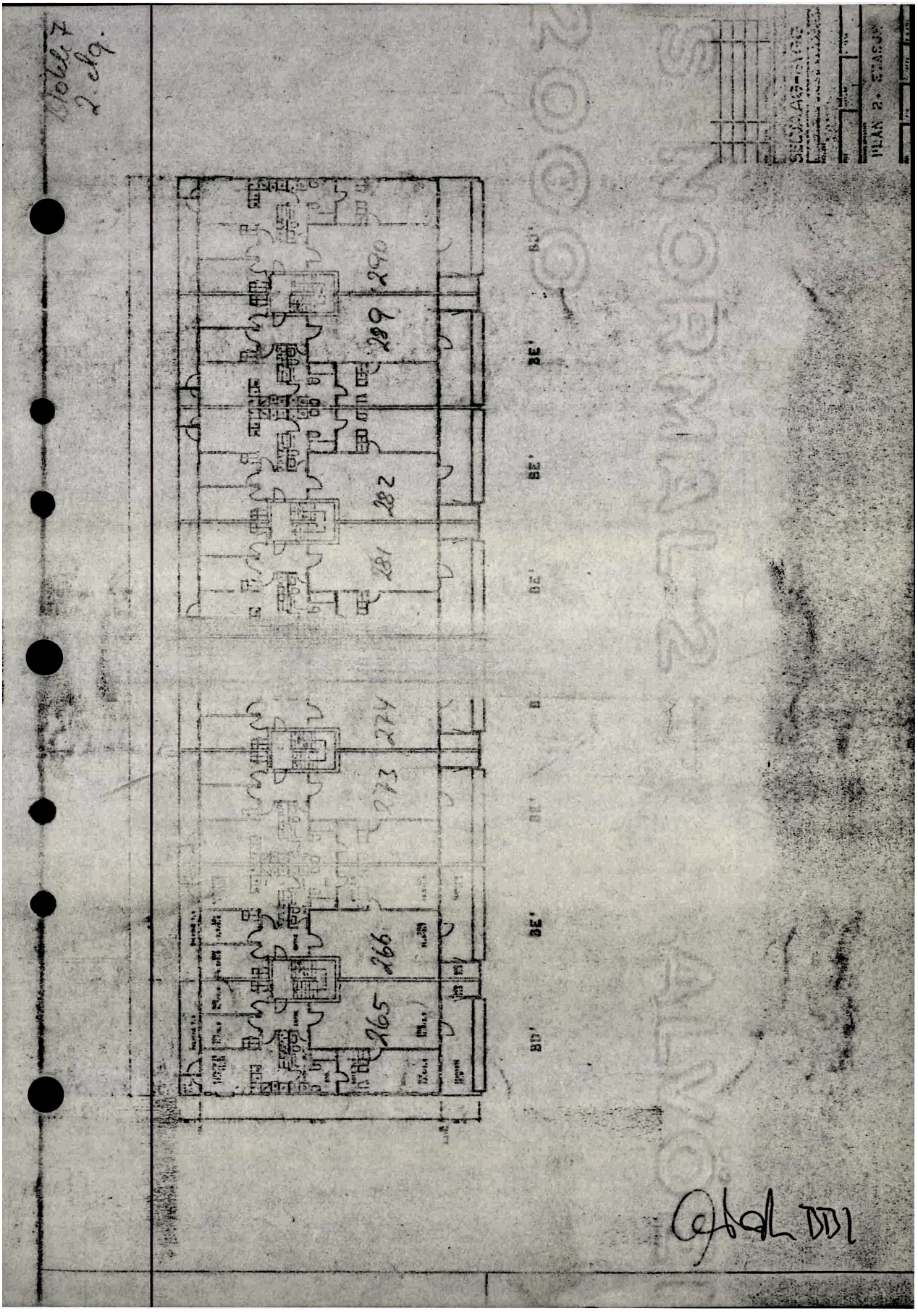

1. etg.
134
133
124
123
114
113
104
103
94
93
AA
AB
AC
AB
AC
AB
AC
AB
AA
SELVAAG-BYG
DDL

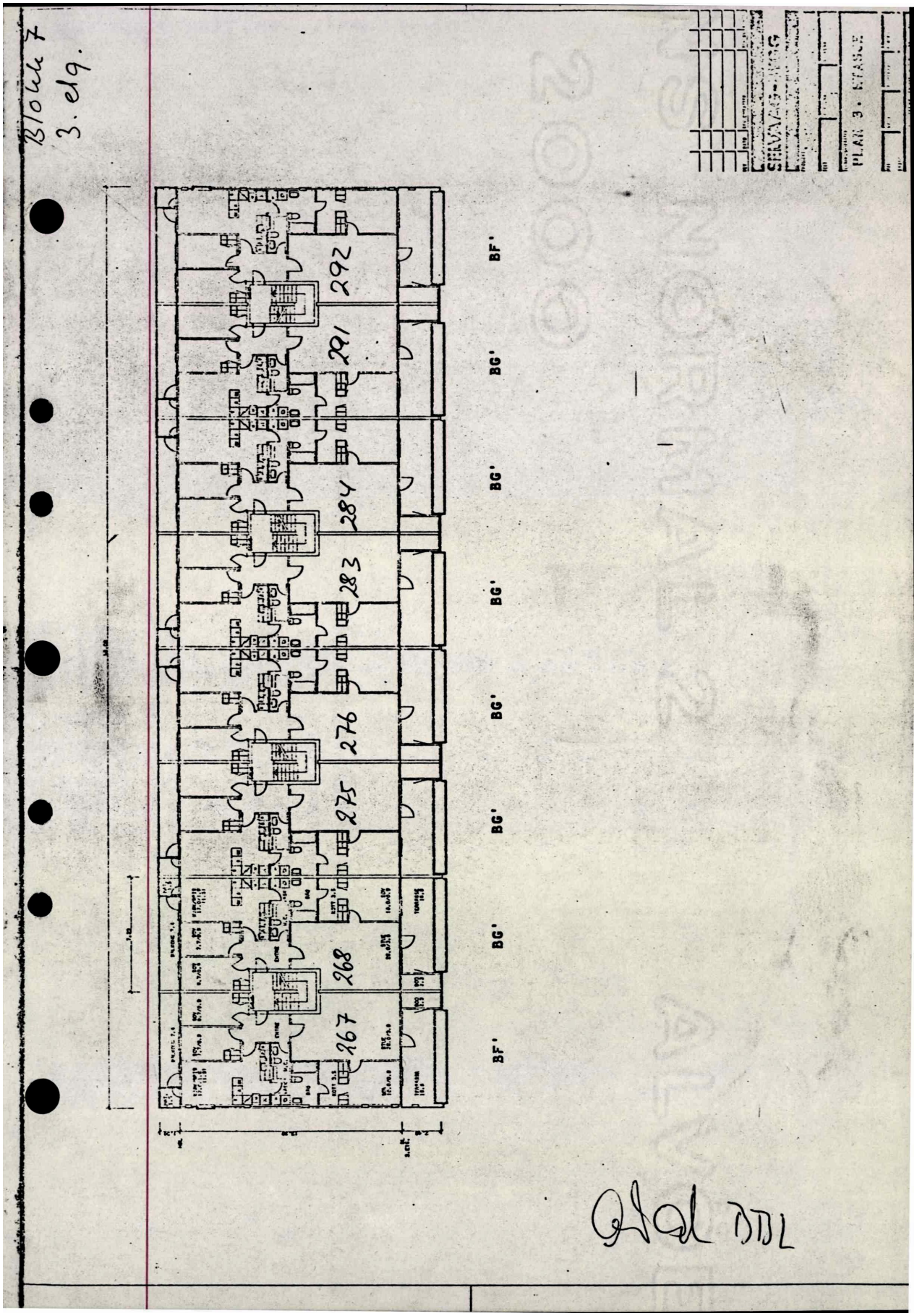

136
135
126
16
106
105
96
95
AD
AE
AE
AE
AE
AE
AD
ORIGINAL

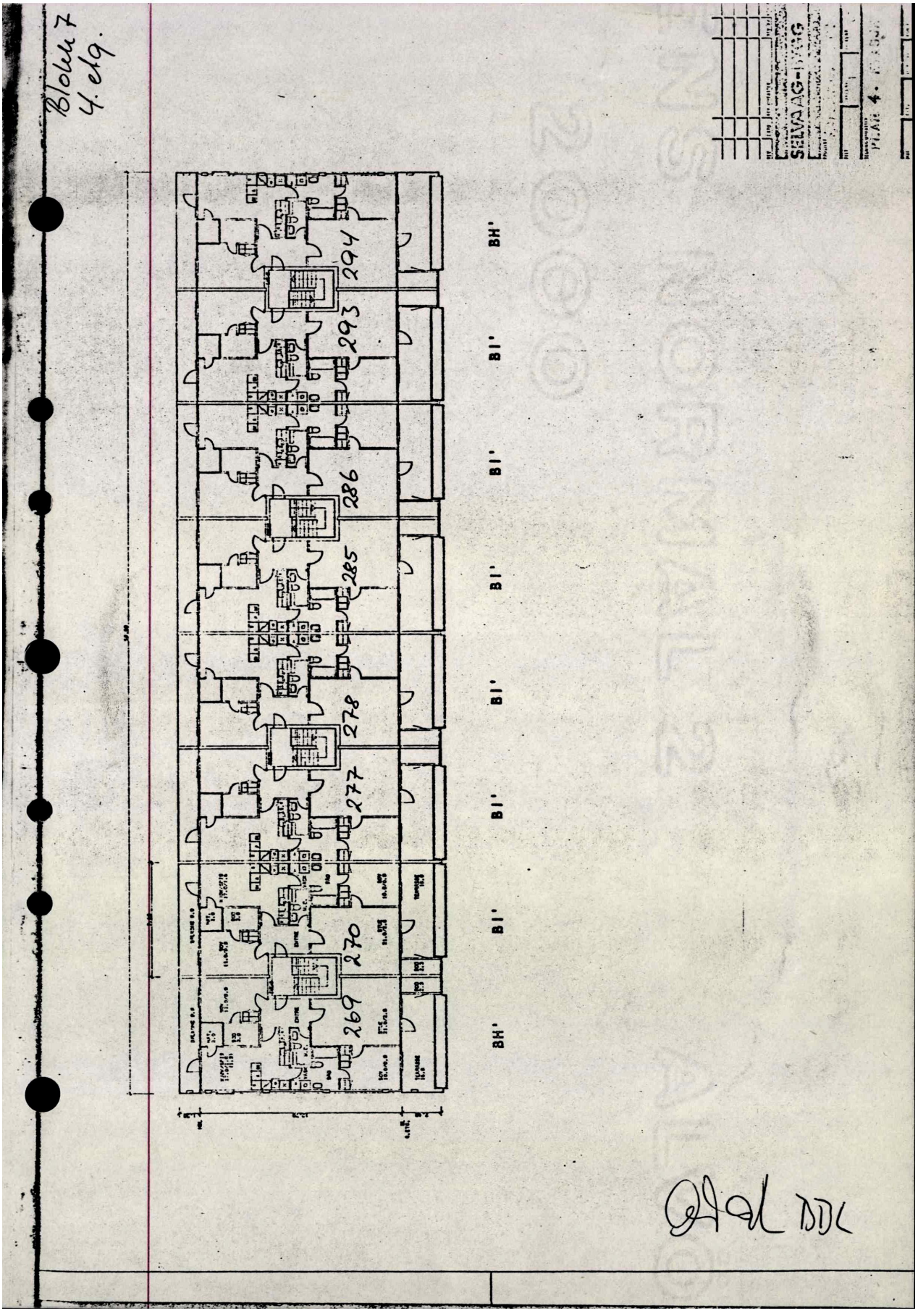

Blokk 3
4. etg.
140
139
130
129
120
119
110
109
100
99
AH
AI
AI
AI
AI
AI
AI
AH


Blokk 3
137
128
127
107
97
AG
AP


288
287
280
279
272
271
263

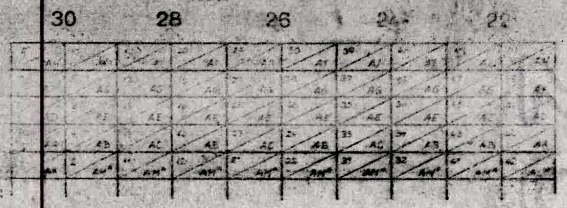

289
290
282
281
273
274
266
265
BE'
BD'


Blokk 7
3. etg.
PLAN 3. ETASJE
292
291
284
283
276
275
268
267
BF'
BG'

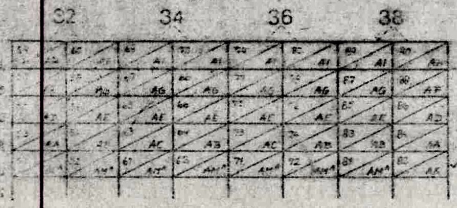

Blokk 7
4. etg.
294
293
286
285
278
277
270
269
BH'
BI'
BI'
BI'
BI'
BI'
BH'
SELVAG-BYGG
PLAN 4.

SKJEMA FOR LEILIGHETSTYPER

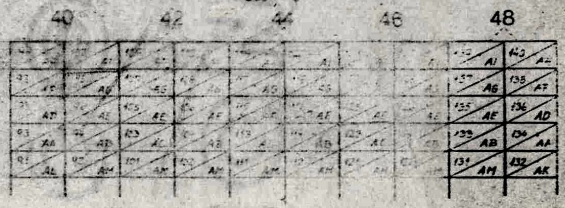
BLOKK 1



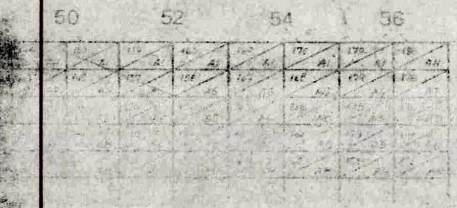
BLOKK 2



BLOKK 3

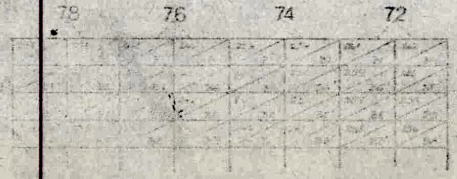


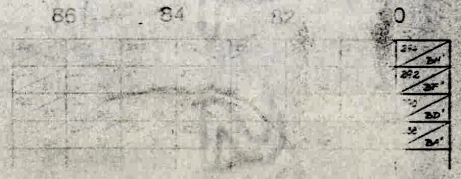
BLOKK 4



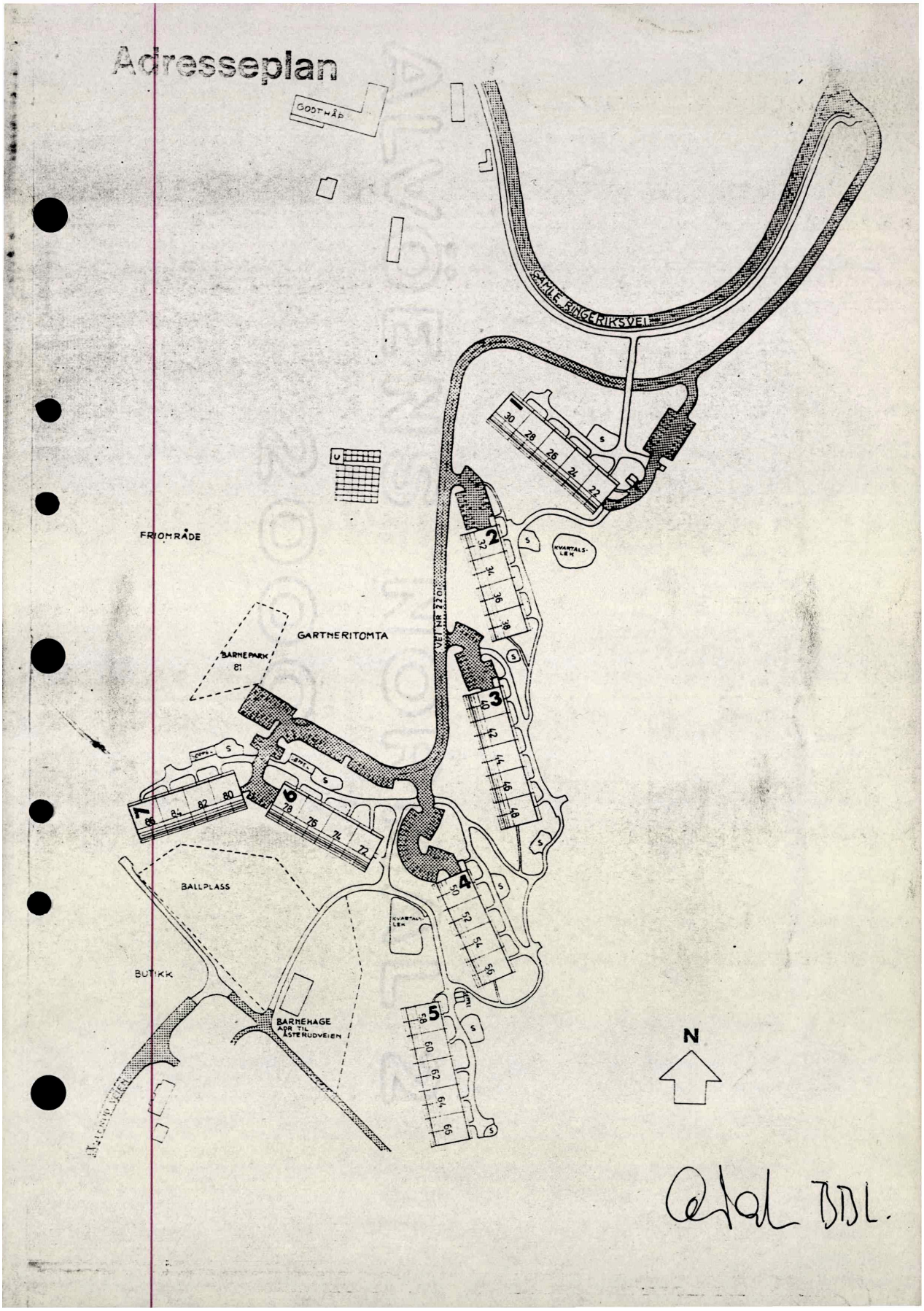


BLOKK 5





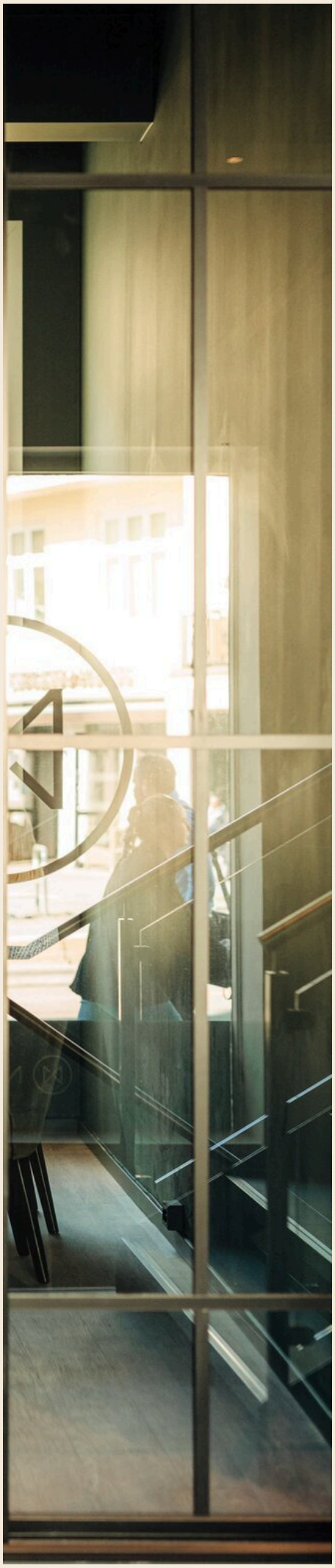
BLOKKENE ER SETT FRA TERRASSESIDEN


Adresseplan
GODTHÅP
GAMLE RINGERIKSVEI
FRIOMRÅDE
GARTNERITOMTA
BARNEPARK
VEI NR 2201
KVARTALS-LEK
BALLPLASS
BUTIKK
BARNEHAGE
AGR TIL ÅSTERUDVEIEN
N

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 28 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 1, bnr 856, snr 15 / Gnr 23, bnr 28, snr 25 (ideell andel 1/1) 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:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829