NORDVIK

General Fleischers vei 28C

3 soverom | 117 kvm | Rekkehus



Velkommen til

General Fleischers vei 28C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
34	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Vedlegg
81	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026









Nøkkelinformasjon

Idyllisk og barnevennlig rekkehus - Solrik terrasse og hage - Garasje med elbillader - Tre soverom I To bad I To stuer

Prisantydning	**9 490 000,-**
Omkostninger	**243 090,-**
Totalpris	**9 923 324,-**
Fellesgjeld	**190 234,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 129,-**
BRA-i	**117 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Et innholdsrikt og familievennlig rekkehus med etterspurt beliggenhet på Lijordet/Eiksmarka. Boligen ligger skjermet til innerst i blindvei i naturskjønne og rolige omgivelser. Kort gangavstand til skoler og barnehager. Stor og solrik terrasse, idyllisk hage og romslig garasje med loft og elbillader + gode lagringsmuligheter. Meget gode sol- og lysforhold gjør dette til et perfekt sted for late sommerdager!

Boligen byr på en god og funksjonell planløsning med tre soverom, to stuer, sosialt kjøkken+spisestue samt to bad. Garasje og ekstra lagringsplass. God standard etter oppussing i perioden 2009-22.

Høydepunkter:
Rolig og barnevennlig
Garasje m/loft og elbillader
Ca. 2 min til t-bane og buss
3 soverom, 2 stuer og 2 bad
Solrik terrasse og idyllisk hage
Kort gange til skoler og barnehager

Planløsning

General Fleischersvei 28c

1. Etasje



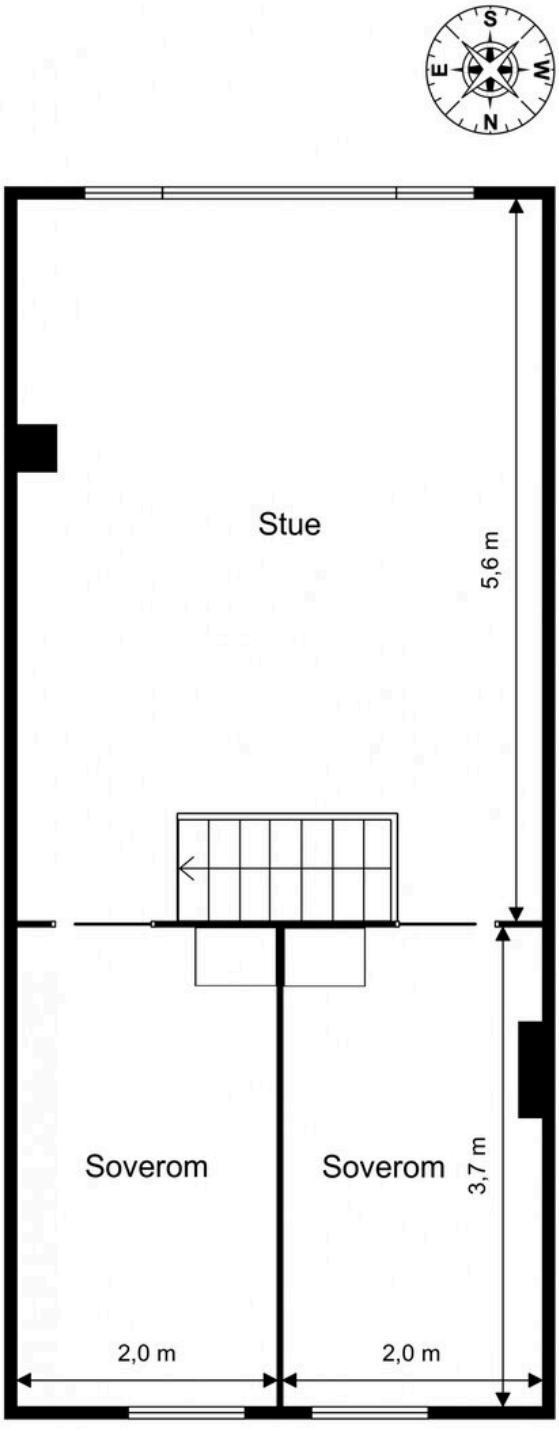
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

General Fleischersvei 28c

2. Etasje



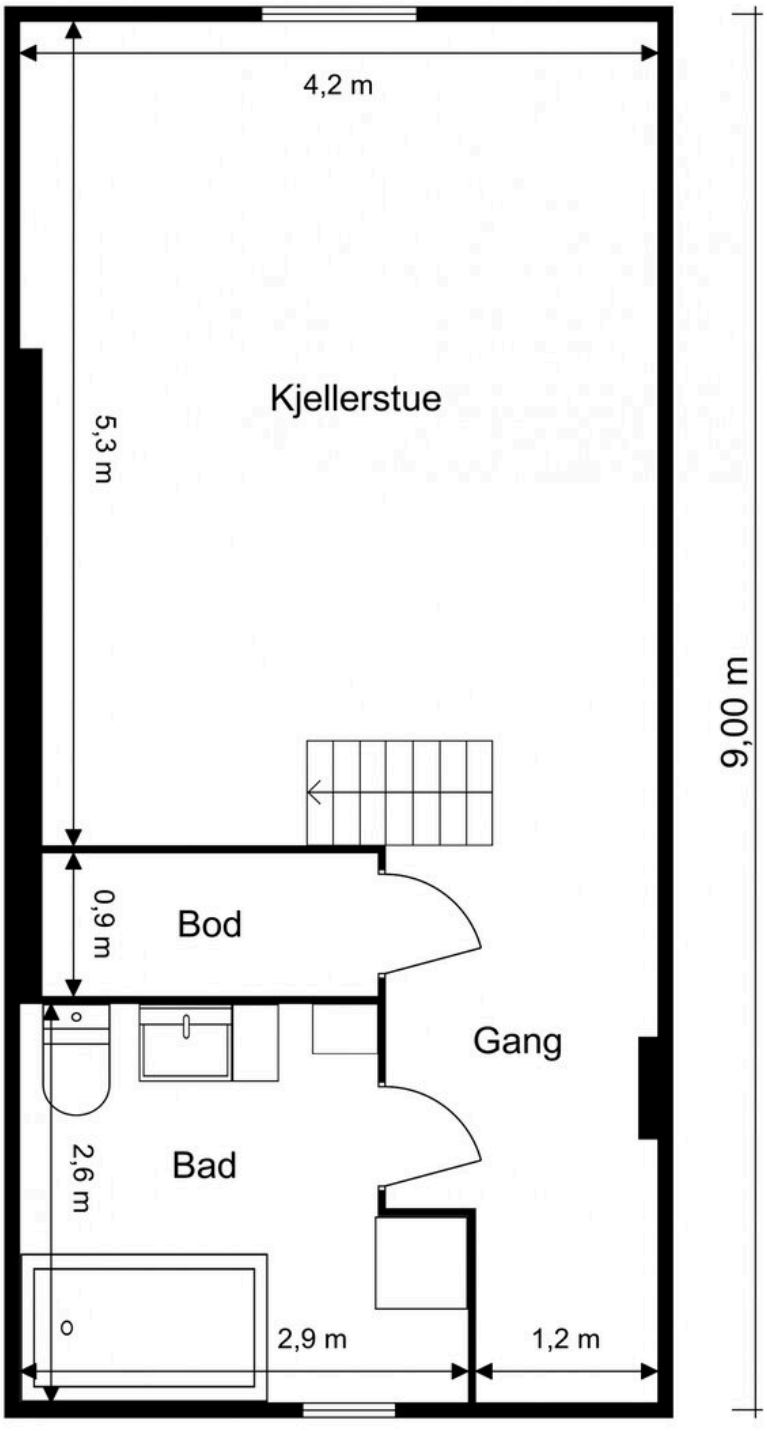
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

General Fleischersvei 28c

Underetasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.








JULIUS ROBERTS
OLD WORLD ITALIAN
GRENN GAURNET
THE FLAVOR BIBLE









Romslig og innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler





Hovedsoverommet har en fin størrelse og har plass til dobbeltseng med nattbord



God plass til stor garderobeløsning på hovedsoverom







I andre etasje kommer man til en luftig og romslig stue med en fantastisk utsikt





Utsyn fra stuen

Her er det god plass til ønsket sofagruppe med tilhørende møblement








GRUFFALO
D

















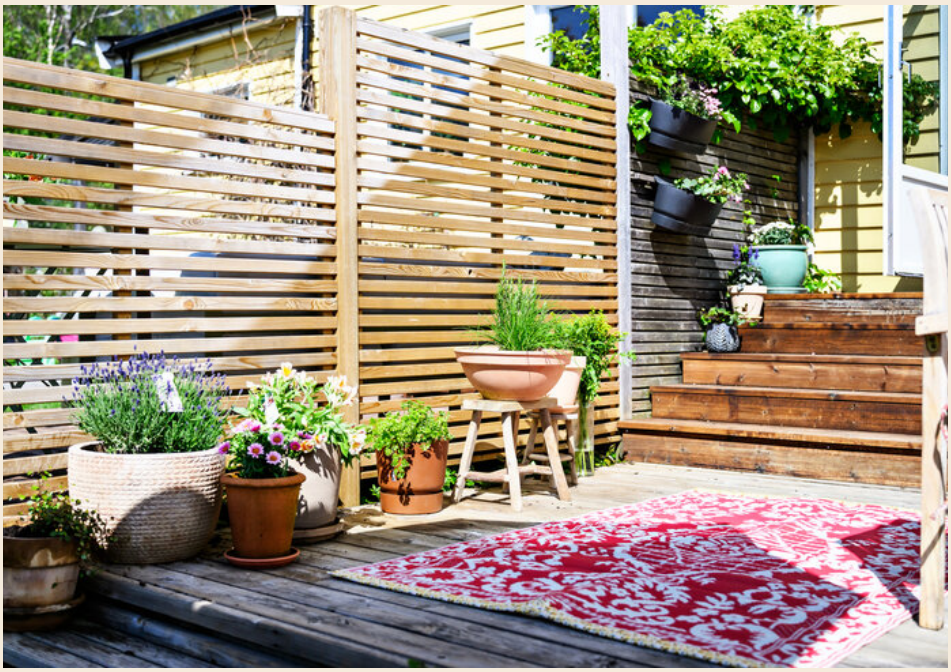
Terrassen er på hele 30 kvm - her kan man virkelig nyte varme dager og lyse kvelder





Terrassen kan naturlig deles inn i flere soner med spisebord og loungeområde

De ulike planene gir uteområdet en fin dimensjon



En fantastisk uteplass for store og små med svært gode solforhold





Frodig hage med flere frukttrær og bærbusker

Her kan du nyte varme dager i en velholdt hage



Boligen disponerer en egen del av sameiets hage - egen tilkomst fra terrassen





Egen romslig garasjeplass med elektrisk port



Elbil-lader i garasjen, samt godt med lagringsplass med bodrom innerst og loft


D

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0179/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35, bnr 3, snr 66 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Sindre Iversen
Cathrine Tallulah Smith Magelie

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)
190 234,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 680 235,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
242 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 923 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 938 325,- (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
1954

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygning
Kjeller:
BRA-i: 38 kvm. Kjellerstue, bad, bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, soverom, kjøkken.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue, 2 soverom.
Total BRA: 39 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje med innvendig bod.
Total BRA: 24 kvm.

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

Innhold
1. etasje: Kjøkken, soverom, bad.
2. etasje: Stue, 2 soverom.
Underetasje: Stue, bad, bod.

Standard
Følgende arbeid er gjort utvendig; ny drenering, utvendig kledning, taktekking og utvendige beslag i 2006 (i regi av sameiet). Ny garasjerekke med 4 enheter i regi av husrekken i 2011.

Følgende arbeid er gjort innvendig, Kvik-kjøkken fra 2012. Boligen er oppgradert med nye lysbrytere, termostater og nytt smarthussystem i 2020. Bad renovert i 2012 (1. etasje) og 2009 (underetasje). Hele 2. etasje overflateoppusset i 2021. Vinduer i stue 2. etasje byttet i 2021. Fliser med varmekabler i entrè og i kjelleretasjen fra henholdsvis 2012 og 2009. Gulv i 1. etasje for øvrig fra 2012. Nymalte overflater og ny fliser på vegg kjøkken i 2022.

1. etasje:

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, wc og servant.

2. etasje:

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Underetasje:

Stue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Trapp og stoppekran.
Bod: Ubehandlet gulv og panel på vegger. Ubehandlet himling. Sikringsskap, fordelerskap og bereder.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, servantskap, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Parkering
Garasje med elbil-lader

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: Nytt bad i 2012 av torgersen og Høgseth AS, elektro service. og bad renovert i 2009
Hk rørservice (før nåværende eier).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 Bad 1. etg: Torgersen og Høgseth AS sveiset membran i gulv, det ble brukt
våtromsplater og smøremembran på veggene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Ny garasje fra Grimstad Garasjene // 2014,2015: Oppussing terrasse (fra
tidligere eier) // 2006: Nytt tak, nytt utvendig panel og ny drenering ble utført i regi av sameiet (før nåværende eier)

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: 2. etg, 2021: Sofienberg Elektro AS (hele etasjen) // 1. etg/kjeller, 2020: Stolt
Elektro AS (nye termostater, nye spots, trukket om ledninger) // 1. etg, 2012: Elektro Service (hele etasjen) // Kjeller/soverom
1. etg, 2009: Elektro IT Installasjoner AS, Jacobsen Installasjon AS, Euro Elektro Installasjon AS (tidl. eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-Tilsynet gjennomførte rutinekontroll av anlegget og dokumentasjon i etterkant av renovering av
kjeller i 2009.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert lader i vår seksjon i felles garasje, inkl ny kurs i sikringsskapet. Utført
av Storm Elektro AS i 2018.

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: Rørfornying frem til koblingspunktet i seksjonen. Olimb Rørfornying (via Hofbo
boligsameie 2013)

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
Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde observert skjeggkre, så det ble i 2022 gjennomført punktbehandling fra skadefirma
Pelias. Nåværende eier har ikke observert noen tegn til skjeggkre eller andre lignende skadedyr.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:
Rekkehus over 2 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering - grunnet flatt terreng enkelte steder rundt boligen.
- Grunnmur og fundament - grunnet riss/sprekker i grunnmuren.
- Taktekking - grunnet alder på taktekkingen.
- Kjøkken - Avtrekk - grunnet kullfiltertvifte.
- Trapp: Utvendig - grunnet skjevheter i trapp
- Varmtvannsbereder - grunnet alder på bereder.
- Våtrom: 1. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet alder på tettesjikt.
- Våtrom: Underetasje - Overflater grunnet- fallforhold på gulv, enkelte flis er skadet/sprukket samt svelleskader nederst på dørblad.
- Våtrom: Underetasje - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet alder på tettesjikt samt ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i
vegg.
- Våtrom: Underetasje - Ventilasjon - grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Underetasje - Fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger 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 4 129,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer fibernett, betjening av felles lån samt løpende drift av sameiet.

Lånekost.renter 563,00
Lånekostn.Avdrag 1 168,00
Felleskostnader 1 898,00
Fibernett fra Viken 500,00

Kommunale avgifter
Kr 16 831,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 5 992,56 kr
Feiing: 327,60 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 5 127,24 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 004 975,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 019 901,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Hofbo, orgnr. 980 685 667

Om sameiet
Sameiet består av 132 seksjoner.
Boligsameiet Hofbo (Hærens Offisers Forbunds Byggelag) er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980 685 667, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:
· General Fleishers Vei 2-28
· Lijordveien 22-26
· Lijordveien 35-39
· Nadderudveien 123-140

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger.

Informasjon fra styreleder 20.05.2026:
Felleskostnadene ble nylig økt, og det foreligger per i dag ingen konkrete planer om ytterligere låneopptak, økning av felleskostnader eller større vedlikeholdsprosjekter i kommende styreperiode. Styret opplyser samtidig at det er om lag 20 år siden sist større vedlikeholdsarbeider ble gjennomført på blant annet vinduer, tak, fasader og drenering. Det kan derfor ikke utelukkes at det på sikt vil oppstå behov for vedlikehold utover ordinært løpende vedlikehold.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 190 234,-pr. 10.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208079735
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 3 424 452,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208026291
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 16 469 171,16
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208070967
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 2 598 015,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208079727
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 629 403,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208289020
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 29 432 965,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 373,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr - 1.028 483

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 750.404,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. § 28 i eierseksjonsloven.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6624372

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 61 500 kvm (Eiertomt)
Tomten inkludert hagen er pr. definisjon fellesareal, men seksjonen benytter det avbildede området nedenfor terrassen alene.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier de aktuelle områdene i fellesskap.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og svært barnevennlig beliggenhet på Østerås/Eiksmarka, i et rolig og skjermet boligområde uten gjennomgangstrafikk. Området består av bilfrie internveier og byr på flere hyggelige lekeplasser, samt kort og trygg gangavstand til både skoler og barnehager. I nærområdet finner man også flotte friområder på Hagabråten og skogsområdene ved Lijordet, populært kalt "Tigerskogen".

Fra boligen er det kun få minutters gange til Østerås T-banestasjon, med hyppige avganger og reisetid på ca. 16 minutter til Majorstuen. Flybussen til Gardermoen stopper også i kort avstand fra boligen.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Rema 1000 i Nordveien, mens både Eiksmarka Senter, Østerås Senter og Bekkestua tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre, kaféer og spisesteder.

Området har gode aktivitetstilbud for både barn og voksne, med flere idrettsforeninger og anlegg i nærheten. Her finnes blant annet tilbud innen fotball, håndball, tennis, turn, skøyter, alpint, musikk og dans, samt flotte fasiliteter på Nadderud, Hosle og Fossum. Kort vei også til alpinanlegg på Kolsås og Tryvann/Wyller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.1955.

Megler har ikke lykkes med å oppdrive originale byggemeldte tegninger for boligen. Det kan derfor foreligge avvik mellom byggemeldte forhold og dagens

faktiske bruk og planløsning. Forrige eier informerte om at kjelleretasjen opprinnelig er bygget til bod-/kjellerrom der rommene i dag er innredet til kjellerstue og bad. Det finnes ingen dokumentasjon som viser at det er meldt/søkt om bruksendring og rommene.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 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

Reguleringsplaner:
Id 1951187
Navn: ØSTERÅS OG GRAV
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.01.1952
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delareal 54 726 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal: 5 807 m
Formål: Kjørevei

Id 1950241
Navn ØSTERÅS OG GRAV
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.1954
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delareal: 822 m
Formål: Turvei

Id 1979034
Navn NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.07.1984
Delarealer Delareal 26 m
Formål Kjørevei

Id 1988026
Navn NORDTERRASSEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.1989
Delarealer Delareal 136 m
Formål Turvei

Id 1972319
Navn ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.1974
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf
Delarealer Delareal 15 m
Formål Kjørevei

Konsesjon
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet grunnet fellestomt for sameiet på 61500 kvm. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses.

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

3201/35/3/66:
28.07.1961 - Dokumentnr: 303464 - Erklæring/avtale
Rett for Bærum E.verk til å plassere en stålmast på bnr 3
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1961 - Dokumentnr: 304014 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1961 - Dokumentnr: 304990 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 300776 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 300777 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue i hus på bnr 3.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1962 - Dokumentnr: 301214 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av birom.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1962 - Dokumentnr: 303563 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. peisestue,
leilighetsvis bruk.
Hj.havers samtykke mangler.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1962 - Dokumentnr: 305611 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1962 - Dokumentnr: 305630 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1963 - Dokumentnr: 300669 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av kjellerstue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1963 - Dokumentnr: 301566 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. benyttelse
av peisestue.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1963 - Dokumentnr: 303732 - Erklæring/avtale
Felles erklæring ang peisestue, evnt hobbyrom som måtte
godkjennes innrettet på d.e.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1968 - Dokumentnr: 307083 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1971 - Dokumentnr: 303384 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg på
våningshus.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1972 - Dokumentnr: 409769 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1980 - Dokumentnr: 8009 - Erklæring/avtale
Ang garasjer.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1980 - Dokumentnr: 17954 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om at sameierene ikke har forkjøps-, oppløsnings- eller utløsningsrett.

03.07.1985 - Dokumentnr: 20715 - Erklæring/avtale
Hvoretter det gis kjøreadkomst over bnr 3 til Lijordet til garasjeanlegg hvor 2 rekker a 4 rom er godkjent oppført. Garasjerommene skal bygges på gnr 35 bnr 10. Fra grunneier.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2016 - Dokumentnr: 76334 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om restriksjonsbelte for offentlige vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 905253 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1452008 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:35 Bnr:3 Snr:66

01.01.2024 - Dokumentnr: 46811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:35 Bnr:3 Snr:66

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 78 321,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 375,-
Utlegg foto (fakturerer direkte) kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 221,- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler
Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

General Fleischers vei 28C

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	197 elever, 10 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Grav skole (1-7 kl.)	448 elever, 22 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		5 min 🚗

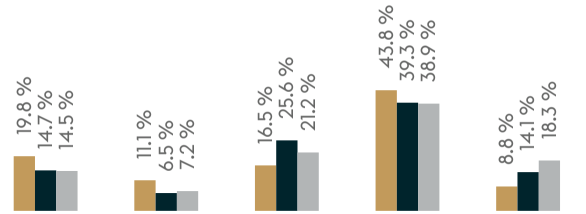
Offentlig transport

Østerås	Linje 2	4 min 🚶 0.3 km
Østerås T	Linje 2N, 140, 140N, 230, 235	4 min 🚶 0.3 km
Sollerud	Linje 13	9 min 🚗 4.1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 🚗 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 13 km

Barnehager

Østerås barnehage (1-6 år)	118 barn	3 min 🚶 0.3 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	45 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lijordet barnehage (1-5 år)	26 barn	8 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
General Fleichers vei/Hag...	1 025	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Østerås skole	4 min
Ekornåsen balløkke	7 min
Galla Trening	6 min
Østerås Treningssenter	12 min

«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/IOO

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 9I/IOO

Gateparkering
Lett 89/IOO



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

General Fleischers vei 28C 1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1954
Hovedbygg BRA:	117 m^2
Hovedbygg BRA-i:	117 m^2
Sum alle bygg BRA:	141 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	117 m^2
Rapportdato:	23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	10	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42088

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	- grunnet flatt terreng enkelte steder rundt boligen.
Grunnmur og fundament	- grunnet riss/sprekker i grunnmuren.
Taktekking	- grunnet alder på taktekkingen.
Kjøkken - Avtrekk	- grunnet kullfiltertvifte.
Trapp: Utvendig	- grunnet skjevheter i trapp
Varmtvannsbereder	- grunnet alder på bereder.
Våtrom: 1. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom: Underetasje - Overflater	grunnet- fallforhold på gulv, enkelte flis er skadet/sprukket samt svelleskader nederst på dørblad.
Våtrom: Underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet alder på tettesjikt samt ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.
Våtrom: Underetasje - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Underetasje - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga manglende rekkverk , noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Måles til 90 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.4.2026	**23.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sindre Midtvold Iversen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Cathrine Tallulah Smith Magelie**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**General Fleischers vei 28C, 1359 Eiksmarka**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**3**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**66**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1954**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus over 2 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med papp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	117	117	0	0	30
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	**141**	**117**	**24**	**0**	**30**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	38	38 Romfordeling: Kjellerstue, bad, bod.	0	0	0
1. etasje	40	40 Romfordeling: Entre, soverom, kjøkken.	0	0	30
2. etasje	39	39 Romfordeling: Stue, 2 soverom.	0	0	0
Totalt m²	117	117	0	0	30

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24 Romfordeling: Garasje med innvendig bod.	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2006.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Det ble registrert flatt terreng enkelte steder rundt boligen. Dette avviker fra anbefalingene i TEK17 § 13-17, som angir at terreng bør ha fall bort fra bygningen, minimum 1:50 (2 cm per meter) de første 3 meterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men riss bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Terrassen på ca. 30 m² med adkomst fra kjøkken. Sydvendt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2006 i underetasje 1. Etasje og soverom i 2. Etg
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020 i stue i 2. Etg
Ytterdør i malt utførelse med gassfelt
Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves
rett lys og temperatur.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 2006.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2006, opplyst av dagens eier.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte laminerte fronter, kompositt og stål benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfiltervifte over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

I U. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,00 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Kjøkken: 2,35 m.

I 2. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: Skråtak med 2,86 m på de høyeste og 1,90 m på det laveste.

Takhøyder i oppholdsrom i underetasje er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga manglende rekkverk , noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Måles til 90 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Trapp: Utvendig

Beskrivelse
Betong trapp utvendig ved inngangsparti.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utvendig trapp fremstår som skjev med tydelig helning. Forholdet kan indikere setninger eller svakheter i underliggende konstruksjon. Årsak er ikke nærmere avklart.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare omfang og behov for tiltak.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2012.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2012.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap plassert i bod i underetasjen.	
Stoppekran er plassert underetasjen	

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.18 Våtrom: 1. Etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2012, opplyst av dagens eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Slukrist sitter dårlig.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Våtrom: Underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Svelleskader nederst på dørblad

Merknad: Det er ført vannrør i yttervegg på våtrom. Dette kan medføre økt risiko for kondens og frostpåvirkning. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse. Tiltak kan vurderes.

Anbefalte tiltak overflater

Dør bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). Bruk av badekar eller tett dusjkabinett anbefales fortsatt.

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og badekar

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sisternekasse åpen på bakvegg med tilgang fra boden. Lekkasjesikring er etablert. Løsingen er ok.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Yttervegg.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sindre Midtvold Iversen	9578-5993-4-698016	2026-05-11 20:33:25
Cathrine Tallulah Smith Magelie	9578-5999-4-2046653	2026-05-11 20:38:17

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Sindre Iversen, Cathrine Tallulah Smith Magelie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2022

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: 2162362
Forsikret i: Tryg

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: Nytt bad i 2012 av torgersen og Høgseth AS, elektro service. og bad renovert i 2009 Hk rørservice (før nåværende eier)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 Bad 1. etg: Torgersen og Høgseth AS sveiset membran i gulv, det ble brukt våtromsplater og smøremembran på veggene. Nytt sluk ble installert. // 2009 Bad kjeller: Smøremembran på gulv og vegger. Nytt sluk ble installert.(før nåværende eier)

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Ny garasje fra Grimstad Garasjene // 2014,2015: Oppussing terrasse (fra tidligere eier) // 2006: Nytt tak, nytt utvendig panel og ny drenering ble utført i regi av sameiet (før nåværende eier)

---

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: 2. etg, 2021: Sofienberg Elektro AS (hele etasjen) // 1. etg/kjeller, 2020: Stolt Elektro AS (nye termostater, nye spots, trukket om ledninger) // 1. etg, 2012: Elektro Service (hele etasjen) // Kjeller/soverom 1. etg, 2009: Elektro IT Installasjoner AS, Jacobsen Installasjon AS, Euro Elektro Installasjon AS (tidl. eier)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-Tilsynet gjennomførte rutinekontroll av anlegget og dokumentasjon i etterkant av renovering av kjeller i 2009.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert lader i vår seksjon i felles garasje, inkl ny kurs i sikringsskapet. Utført av Storm Elektro AS i 2018.

---

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: Rørfornying frem til koblingspunktet i seksjonen. Olimb Rørfornying (via Hofbo boligsameie 2013)

---

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde observert skjeggkre, så det ble i 2022 gjennomført punktbehandling fra skadefirma Pelias. Nåværende eier har ikke observert noen tegn til skjeggkre eller andre lignende skadedyr.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0179/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cathrine Tallulah Smith Magelie	**2026-05-11**	**Sindre Midtvold Iversen**	**2026-05-11**

Identifikasjon

Cathrine Tallulah Smith Magelie

Identifikasjon

Sindre Midtvold Iversen

Signicat

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



Adresse	
General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298815**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18565498**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **66**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
265,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
263,57 kWh/m²	**30 838 kWh**



General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA

Detaljering

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

General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

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 kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VESTVANG

Organisasjonsnummer: 917776903
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 18:00 til 26. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Guni Haukland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Are Egner-Kaupang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

Styrets innstilling
Styrets honorar ble fastsatt til kr. 140.000 i forbindelse med stiftelsen av sameiet i 2016. Honoraret var uendret frem til årsmøte 2023, da styret selv foreslo å halvere honoraret som et ledd i en spareplan for å sikre sameiets likviditet. Sameiet har nå gjenopprettet en stabil regnskapsmessig posisjon, både med hensyn til resultat og likviditet. Styret ber derfor om at honoraret tilbakestilles til opprinnelige kr. 140.000. Styret vil finne budsjettmessig inndekning i ordnināre driftsposter.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Martine Frivold Bade (22 stemmer)
Arild Helgesen (23 stemmer)
Steinar Stølan (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Frivold Bade
Arild Helgesen
Steinar Stølan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stig Allan Utnes (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stig Allan Utnes

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7544
BOLIGSAMEIET HOFBO

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HOFBO

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:
6. mai 2026 kl. 18:00, Østerås skole - auditoriet.

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.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Formalisering av rettigheter knyttet til garasjer

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HOFBO

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

Kristian Hornburg-Stenerud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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 møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7544 Boligsameiet Hofbo - Revisjonsberetning.pdf
2. 7544 regnskap signert..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 285.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bård Anders Rounge

Valgkomiteen har lagt vekt på vedkommendes erfaring fra styret i Hofbo, inngående kjennskap til sameiet og dets forhold, samt at vedkommende anses som godt egnet til å lede styrets arbeid og sikre forsvarlig saksbehandling.

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

- Kristine Lone

  Valgkomiteen har lagt vekt på at hun har sittet i styret i én periode og dermed har opparbeidet god forståelse for styrets arbeidsform, kommunikasjonsplattformen, saksbehandling og oppfølging av sameiere. Hun vurderes derfor som godt egnet til å videreføre dette arbeidet som styremedlem - velges for 1 år
- Lars Wisth Kolltveit

  Valgkomiteen har lagt vekt på at vedkommende har erfaring fra tidligere styreverv i andre borettslag. Selv om vedkommende er relativt ny i sameiet, etter å ha bodd her i noen år, vurderes dette som en god anledning til å bli nærmere kjent med sameiet, styrets arbeid og de oppgavene vervet innebærer. Valgkomiteen oppfatter vedkommende som positiv til å bidra i styrets arbeid og til å ivareta Hofbo sameies interesser.
- Torstein Vee Haukvik

  Valgkomiteen har lagt vekt på at han har betydelig erfaring med styrearbeid i Hofbo, med særskilt ansvar for blant annet fakturering av garasjene. Han har gjennom styre arbeidet opparbeidet erfaring med saksbehandling, administrative oppgaver og oppfølging av saker i sameiet, og vurderes som godt egnet til videre arbeid i styret.

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

- Andreas Bøyum Bohne

  Valgkomiteen har lagt vekt på at hans kompetanse vurderes som relevant og godt egnet til å støtte opp om styrets arbeid ved behov, og at han dermed vil kunne være en god ressurs for sameiet.
- Kristian Hornburg-Stenerud

  Valgkomiteen har lagt vekt på at han har vært styreleder i flere perioder og totalt har sittet i styret i om lag ti år. Han har derfor svært god kjennskap til sameiet og solid erfaring fra styrearbeid, og vurderes som godt egnet til å bidra i styrets arbeid ved behov.

Sak 8

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal velge valgkomité for kommende periode. Valgkomiteen har en sentral funksjon ved å forberede forslag til kandidater til styret og øvrige verv, og bidrar dermed til en hensiktsmessig sammensetning av sameiets tillitsvalgte.

På tidspunktet for utsendelse av sakspapirene foreligger det ingen kandidater til valgkomiteen. Styret finner det derfor hensiktsmessig at årsmøtet først gis anledning til å velge to medlemmer til valgkomiteen blant

sameierne. Dersom årsmøtet ikke lykkes med å velge to medlemmer, foreslår styret at styret gis fullmakt til å oppnevne to medlemmer til valgkomiteen i etterkant.

Styrets innstilling

Styret anser det som viktig at sameiet har en valgkomité på plass for kommende periode. Etter vedtektenes § 12 skal valg av valgkomité behandles på ordinært årsmøte, og styret legger derfor til grunn at saken må behandles der.

Den foretrukne løsningen er at årsmøtet selv velger to medlemmer til valgkomiteen, dersom det melder seg kandidater. Dersom dette ikke lykkes, vurderer styret det som nødvendig å etablere en alternativ løsning.

Ettersom § 12 krever at saker som skal behandles på årsmøtet må fremgå av innkallingen, mener styret at saken bør fremmes med to alternative vedtak.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet velger to medlemmer til valgkomiteen blant de kandidater som melder seg

Forslag til vedtak 2

Dersom årsmøtet ikke lykkes med å velge to medlemmer til valgkomiteen, gis styret fullmakt til senest innen utgangen av august å oppnevne to medlemmer til valgkomiteen. Styret skal deretter informere sameierne om hvem som er oppnevnt, samt redegjøre for begrunnelsen for oppnevningen.

Sak 9

Formalisering av rettigheter knyttet til garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter at garasjelagene i sameiet ble opphørt og hovedanlegget ferdigstilt, inngikk sameiet avtale med den enkelte sameier om eksklusiv bruksrett til garasje(r) knyttet til det enkelte seksjonsnummer. Den eksklusive bruksretten er avtalt med en varighet på 30 år, med fornyelse slik at bruksretten videreføres.

Styret ønsker å formalisere tilknytningen mellom garasje og den enkelte seksjon på en mer robust og varig måte. Siden forrige årsmøte har styret derfor vurdert aktuelle alternativer, blant annet etter dialog med kommunen og Kartverket.

Vurderte alternativer

Alternativ 1: Rese seksjonering av hele sameiet
Dette alternativet innebærer at hele sameiet reseksjoneres slik at garasjene formelt knyttes til de enkelte seksjonene.

Fordeler:

- En formell og tydelig regulering av tilknytningen mellom garasje og seksjon

Ulemper:

- Estimert kostnad på inntil ca. kr 170 000
- Det må foretas ny reseksjonering ved fremtidige eierendringer
- Kostnad ved hver eierendring er anslått til ca. kr 30 000, i tillegg til administrativt arbeid for styret

Alternativ 2: Erklæring om rettighet i fast eiendom
Dette alternativet innebærer tinglysing av en erklæring om rettighet i fast eiendom gjennom Kartverket.

Fordeler:

- Engangskostnad på kr 545 per enhet, samlet ca. kr 75 000
- Begrenset administrativt arbeid, ettersom nødvendig dokumentasjon kan sendes samlet
- Ved senere eierskifte vil det kun være nødvendig å varsle Kartverket, med en kostnad på kr 545 per endring

Ulemper:

- Det må først foretas en gjennomgang av adresseregisteret for å sikre at alle adresser og opplysninger er korrekte

Styrets innstilling
Styret vurderer at alternativ 2, tinglysing av erklæring om rettighet i fast eiendom hos Kartverket, er den mest hensiktsmessige løsningen for sameiet. Løsningen gir en tydeligere og mer formalisert tilknytning mellom garasje og seksjon, samtidig som kostnadene og den administrative belastningen blir vesentlig lavere enn ved reseksjonering.

Styret mener derfor at dette alternativet er den mest praktiske og økonomisk forsvarlige måten å sikre ordningen på, både for sameiet og for den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å arbeide videre med formalisering av garasjerettighetene gjennom erklæring om rettighet i fast eiendom hos Kartverket. Styret gis fullmakt til å: gjenomgå og kvalitetssikre nødvendige adresse- og eiendomsopplysninger, utarbeide og sende inn nødvendig dokumentasjon, gjennomføre tiltaket innenfor en samlet kostnadsramme opp til kr. 80 000, samt dekke eventuelle gebyrer knyttet til gjennomføringen.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styrets Leder Kristian Hornburg-Stenerud- Stenerud General Fleischers V 11 B

Styremedlem Kristine Lone General Fleischers Vei 12 C

Styremedlem Bård Andreas Rounge General Fleischers vei 22 A

Styremedlem Bina Kumar Karpisova Nadderudveien 140 A

Styremedlem Torstein Vee Haukvik General Fleischers V 28 B

Varamedlem Andreas Bøyum Bohne Lijordveien 35D

Valgkomiteen: Margrethe D. Godø General Fleischers Vei 10 D, Andreas Bøyum Bohne Lijordveien 35D

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hofbo

Sameiet består av 132 seksjoner. Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i Bærum kommune Gårds- og bruksnummer: 35/3.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Boligsameiet Hofbo har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid
Siden ordinært sameiermøte 8. mai 2025 har det blitt avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte samt flere møter knyttet til øvrig arbeid i og rundt sameiet. Balansen mellom arbeid med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende, spesielt i forbindelse med infrastruktur og soil- og avløpsrør.

Kompleksiteten og omfanget av sakene har ført til at styret i enkelte saker har valgt å søke ekstern advokat bistand. Styret har fulgt vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som berører styremedlemmer, jf. § 14.5.

Vedlikehold av sameiets bygningsmasse
Styret mottar et økende antall henvendelser om vedlikeholdsbehov knyttet til sameiets bygningsmasse. Henvendelsene gjelder blant annet vinduer, dører og økt behov for vedlikehold av panel som følge av råte. Kostnadene til vedlikeholdsarbeid har økt vesentlig, og sameiet må ta høyde for at det vil påløpe betydelige vedlikeholdskostnader i 2026.

Andre saker og aktiviteter i året som har gått

- Beskjæring av trær
- Maling og utvendig vedlikehold av utvalgte seksjoner
- Oppdatering og vedlikehold av årshjul for HMS i sameiet
- Støtte til utskifting av kjellervinduer og dører etter gjeldende satser
- Oppfølging av saker og henvendelser fra beboere
- Utbedring av soil- og avløpsrør i enkelte seksjoner

- Oppfølging av ladere og lading inklusiv fakturering av forbruk
- Retslige prosesser inklusiv forliksrådet

Fremtidige planer

- Gjennomføre tiltak knyttet til mønelufting på minimum ett hus (4 seksjoner)
- Vedlikehold og beskjæring av trær
- Oppgradering av vann- og avløpssystemer i utvalgte seksjoner
- Kartlegging av utvendig vedlikeholdsbehov
- Reforhandling av avtale om fiber/tv
- Vedlikehold av utvendige arealer
- Garasjer – rettigheter i fast eiendom

Til årsmøtet i Boligsameiet Hofbo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hofbo som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Oslo, 21. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET HOFBO
ORG.NR. 980685667, KLIENTNR. 7544

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 372 944	7 325 992	8 347 680	9 014 944
Ladeinntekter elbil		0	93 080	0	250 000
Andre inntekter	3	230 219	53 870	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 603 163**	**7 472 941**	**8 347 680**	**9 264 944**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-38 775	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-280 000	-275 000	-275 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 125	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-223 428	-213 223	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-63 525	-22 024	-46 000	-48 000
Drift og vedlikehold	7	-1 983 019	-3 586 439	-1 709 999	-1 810 000
Forsikringer		-1 037 886	-862 404	-992 000	-1 111 040
Kommunale avgifter		0	-10 960	0	0
Energi/fyring	8	-301 216	-246 431	-110 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-869 616	-698 280	-853 000	-850 000
Andre driftskostnader	9	-189 881	-344 753	-264 000	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 000 175**	**-6 309 414**	**-4 525 999**	**-4 914 540**
DRIFTSRESULTAT		**2 602 988**	**1 163 528**	**3 821 681**	**4 350 404**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 574	8 865	0	0
Finanskostnader	11	-3 637 046	-3 624 013	-3 608 000	-3 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 631 472**	**-3 615 148**	**-3 608 000**	**-3 600 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 028 483**	**-2 451 620**	**213 681**	**750 404**
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 028 483	-2 451 620		

BOLIGSAMEIET HOFBO
ORG.NR. 980685667, KLIENTNR. 7544

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			

Dokument-ID 09222115557574933965

ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	376 446	376 446
SUM ANLEGGSMIDLER		**376 446**	**376 446**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		83 582	62 180
Forskuddsbetalte kostnader		19 585	15 626
Driftskonto OBOS-banken		6 058	1 978 311
Sparekonto OBOS-banken		1 848	1 479
SUM OMLØPSMIDLER		**111 072**	**2 057 596**
SUM EIENDELER		**487 518**	**2 434 042**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-53 157	-52 128
Udekket tap	13	171	688
SUM EGENKAPITAL		**-53 157 171**	**-52 128 688**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	53 404 319	53 986 733
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 404 319**	**53 986 733**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 598	20 480
Leverandørgjeld		11 228	535 016
Påløpte renter		178 544	20 501
SUM KORTSIKTIG GJELD		**240 370**	**575 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**487 518**	**2 434 042**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum,09.04.2026
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Hornburg-Stenerud/s/ Torstein Vee Haukvik/s/ Kristine Lone/s/

Bina Kumar Karpisova/s/ Bård Anders Ballestad Rounge/s/

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

Felleskostnader	1 422 432
Nytt garasjelån	1 663 200
Fibernett fra Viken	792 000
Lånekostn.Avdrag	1 850 112
Garasjelån	262 680
Lånekost.renter	891 792
Tilbygg felleskostn.	490 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 372 944**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydning tidligere år	-2 452
Avregning elbil 2024	49 677
Avregning elbil 2025	182 994
SUM ANDRE INNTEKTER	**230 219**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	**-280 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	261 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**261 125**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 130 841
Drift/vedlikehold VVS	-1 069 944
Drift/vedlikehold elektro	-19 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 847
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 578
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 983 019**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-301 216
SUM ENERGI / FYRING	**-301 216**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 045
Vaktmestertjenester	-128 889
Andre driftskostnader	-2 771
Andre kontorkostnader	-10 524
Bank- og kortgebyr	-4 661
Øreavrunding	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-189 881**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
Andre renteinntekter	497
SUM FINANSINNTEKTER	**5 574**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 154 703
Pantegjeldsrenter	-178 119
Pantegjeldsrenter	-43 599
Pantegjeldsrenter	-235 313
Pantegjeldsrenter	-2 025 312
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 637 046**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2022	376 446	
		376 446
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**376 446**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
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,
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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-17 692 920	
Nedbetalt tidligere	535 658	
Nedbetalt i år	218 207	

		-16 939 055
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 707 080	
Nedbetalt tidligere	65 833	
Nedbetalt i år	33 367	
		-2 607 880
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-654 240	
Nedbetalt tidligere	14 357	
Nedbetalt i år	8 089	
		-631 794
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2023	-3 567 784	
Nedbetalt tidligere	78 205	
Nedbetalt i år	44 115	
		-3 445 464
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
	-28 449	
Opprinnelig 2024	835	
Økning 2024	-1 806 397	
Nedbetalt tidligere	197 470	
Nedbetalt i år	278 636	
		-29 780 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-53 404 319**

Dokument-ID 09222115557574933965

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 7544 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HOFBO

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0179/26 . Vår ref.: 7544-1-066 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Hofbo
Organisasjonsnr:	980685667
Seksjonseier:	Iversen, Sindre Midtvold
Medeier:	Magelie, Cathrine Tallulah
Leilighetsnummer:	066
Adresse:	General Fleischers Vei 28 C, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	66
Gnr.	35
Bnr.	3

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6624372.
- 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.

Enkelte seksjonseier har garasjeplass som følger ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overtagelse av garasje. Merk vedtak på årsmøtet april 2019. Vi besitter ikke sameiets husordensregler. Vi ber om at kjøpers mailadresse kommer fram i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne på mail. Det er bygget garasje til samtlige seksjoner høst 2019/2020. Sameiet har inngått administrasjonsavtale for det nye låneopptaket. Se innkalling og protokoll fra årsmøtet avholdt i 2019. Utskifting av vanninnlegg og separering av avløp 2020 - finansieres ved låneopptak på 7,7 millioner Utbygging av 21 nye garasjer. finansieres med nytt låneopptak på 4,5 millioner. Fordeles likt på 21 seksjoner. Disse er ferdigstilt. 1540 kr er lagt til for de som har garasje i hovedhuset fra 1. feb 24 for å dekke lånekostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208079735
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	3 424 452,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026291
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	16 469 171,16
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	2 598 015,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208079727
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	629 403,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208289020
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	29 432 965,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
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: 4 129,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekost.renter	563,00	
Lånekostn.Avdrag	1 168,00	
Felleskostnader	1 898,00	
Fibernett fra Viken	500,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 877,-
Annen formue:	373,-
Gjeld:	195 081,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208079735
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026291

Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070967
Restsaldo:	19 681,34
Kapitalkostnader:	129,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208079727
Restsaldo:	4 769,75
Kapitalkostnader:	31,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208289020
Restsaldo:	165 783,62
Kapitalkostnader:	1 072,62
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 234,71,-, 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 Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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/Kristian Hornburg-Stenerud, e-post: kontakt@hofbo.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET HOFBO

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 24.11.04
Endret på ordinært sameiermøte den 20.04.05, 19.04.06,

18.04.07, 23.04.08, 15.10.09, 11.11.10 og 27.04.11. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

§ 1 Innledning
Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 1980, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 Seksjon
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon.

Med bruksrett menes alminnelig benyttelse. Bruksretten innebærer ingen overdragelse av sameiets eiendomsrett. Bruksretten avgrenses mot installasjoner, terrengforandringer, utbygging og lignende, som krever sameiets samtykke.

Eiere av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet. Ferdsel over naboens område skal begrenses til det strengt nødvendige. Beplantning som hekker, blomsterbed, etc. skal arrangeres slik at det klart markeres hvor adkomsten rundt huset for beboere i midtleilighetene skal være.

Garasjer er oppført på sameiets eiendom iht. avtale mellom sameiet og seksjonseiere og er organisert i garasjelag. Garasjelaget betaler tomteleie til sameiet, slik sameiet fastsetter.

Garasjene kan bare eies av seksjonseiere. Ved fremleie har seksjonseierne fortrinnsrett. Garasjelagene er ansvarlig for å holde garasjene i forsvarlig stand.

§ 3 Disposisjon over seksjon
Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse av seksjon skal søkes styret. Styret kan nekte å godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 Seksjonseiers plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Beplantning og annen utnyttelse av eget bruksområde må ikke hemme ferdsel til midtseksjonenes bruksområde eller fellesareal.

Innretning på fellesareal skal godkjennes av sameiet.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde.

§ 6 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne m.m.
Seksjonseiere må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det samme gjelder

installasjoner, terrengendringer mm. på sameiets tomteareal tilliggende seksjonene.

Søknad om tilbygg skal behandles av årsmøtet i tråd med flertallskravene i vedtektene § 13. Årsmøtet skal vurdere om søknaden er i tråd med tilbyggsplan godkjent på årsmøtet 15.10.09. Søknader som klart faller innenfor rammene i tilbyggsplanen skal i utgangspunktet godkjennes dersom man ikke har annen saklig grunn til å avslå. Tilbygg krever, i tillegg til godkjennelse fra årsmøtet, tilslutning fra alle seksjoner i huset. Tilbygg kan ikke nektes, så fremt det ikke medfører en urimelig ulempe for andre sameiere, jfr. Esl. §40.

Regler for utbygging
Før igangsetting skal det inngås avtale om tilbygg.

a) Gjeldende offentlige bestemmelser for utbygging skal følges (lover, forskrifter, veiledninger, standarder og pålegg). Herunder også kravene i godkjenningen fra Bærum kommune - "Bestemmelser R-1950241 og R-1951187 og tilleggsbestemmelser (eget brev) til reguleringsplan for Østerås og Grav".

b) Søker skal sende kopi av søknaden til styret etter at Bærum kommune har gitt godkjenning. Søknad til kommunen med tilhørende dokumentasjon bekostes av utbygger. Styret skal legge søknaden frem i årsmøtet for godkjenning.

c) Søknad til styret skal i tillegg inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra datoen årsmøtet har godkjent utbyggingen. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Hvis ikke tilbygget er godkjent etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann etter 18 måneder kan sameiet vurdere dagbøter for utbygger.

d) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring) av utbygger.

e) Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

f) Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger. Nye fellesutgifter beregnes på bakgrunn av dette, og kommer i tillegg til tidligere beregnede fellesutgifter. Nye fellesutgifter og Hofbos vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

g) Utover dette gjelder følgende:

1. Tilbyggerne skal ta utgangspunkt i bebyggelsens opprinnelige form, men gi dem et helhetlig uttrykk tilpasset samtidens formspråk. Det skal være god balanse mellom bebygget og ubebygget areal.

2. Hvilke hus som tillates utbygget fremgår av plankartet i kommunens godkjenning med fastsatt hus plassering.

3. Hver enkelt enhet kan bygges ut uavhengig om de andre enhetene i 4-mannsboligen utbygges. Tilbygg skal kles med liggende trepanel i samme type og i samme farger som eksisterende hus. Taktekking skal ha samme utførelse og farge som eksisterende hus. Vinduer skal ha midtsprosse. Utvendige rekkverk skal utføres i henhold til detaljtegninger dok. 384942.

4. Instrukser fra NBC Neas Brannconsult i notat 01 av 28.02.08 og notat 02 av 17.11.08 skal følges. Der hvor avstand til nabobygg blir mindre enn 8 meter skal det ved innsendelse av søknad/melding utarbeides brannteknisk prosjektering. Ved

innsendelse av søknad/melding om tilbygg skal brannteknisk løsning dokumenteres.

5. Høyde til møne og gesims skal ikke noe sted overstige eksisterende høyder.

6. Hver seksjon har anledning til å sette opp en platting av tre på stuesiden av huset. Denne skal ha høyde på maks 50 cm. over bakkenivå. Plattinger kan gå maks 3 meter ut fra fasadeliv. Plattinger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

7. Mellom seksjonene på stuesiden er det anledning til å sette opp levegg. Disse skal være maks 1,8 m. høye og gå maks 3 m. ut fra veggliv. Levegger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

8. I forbindelse med oppføring av tilbygg på inngangssiden kan det være nødvendig å flytte eksisterende gang/adkomstvei. Før byggearbeidene igangsettes må ny gang/adkomstvei være etablert eller sikret. Utbygger bærer kostnaden.

9. Garasjer kan utbygges innenfor vist grense i plankartet. Hver garasje skal ha minstemål på 3 x 6 meter.

10. For hver boenhet tillates oppsetting av utvendig bod på inntil 5 kvm. ihht. godkjenningens illustrasjonsplan. Boden skal ha pulttak/saltak og utformes i henhold til prinsipptegninger datert 11.12.07. Det er ikke anledning til å sette opp ny bod i tillegg til eksisterende. Dersom boenhet med eksisterende bod velger å bygge ny bod skal eksisterende fjernes.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter
Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felles-kostnadene. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken som er 1/132, og innbetales den 1. hver måned.

For tilbygg betales en tilleggsytelse, beregnet med utgangspunkt i tilbyggets antall m2 bruttoareal. Tilleggsytelsen skal utgjøre 70% av de til enhver tid fastsatte fellesutgifter, beregnet pr. m2 i de opprinnelige boligers bruttoareal i henhold til avtale inngått med den enkelte eier av tilbygg. Kjerneboligenes samlede areal er 11484 m2.

Det beregnes et tillegg i fellesutgifter for oppført tilbygg i seksjon 001, 004, 005, 008, 009, 012, 013, 016, 017, 019, 020, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 048, 049, 052, 057, 060,
061, 064, 065, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 076, 077, 081, 088, 089, 093, 094, 095, 096, 105, 109, 112, 113, 116, 117, 120, 124, 129, 130, 131.

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

Ved skade på bolig innvendig som skyldes beboerens manglende vedlikehold, eller annet som er eiers ansvar, skal eieren selv dekke egenandelen.
Forsikring av innbo er den enkeltes ansvar.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Driftsreserve
For å sikre driften av sameiet, skal det bygges opp en driftsreserve på minimum 30 % av de samlede fellesutgifter. Driftsreserven kan ikke reduseres uten etter pålegg fra årsmøte, eller etter vedtak fra et enstemmig styre.

§ 10 Salg/Utleie
Salg, samt utleie, skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne kjøper/leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 Mislighold
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sseksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.
Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseiern eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellekostnader.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonsieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ
Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5. Valg av valgkomitè
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Årsmøtets myndighet
På årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal ha skriftlig fullmakt.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. 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 seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Flertallsbestemmelsen i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 51.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 14 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak

av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 51, og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne. Styrevedtak som er protokollert av hele styret, kan meddeles videre av to styremedlemmer i fellesskap, jf lov om eierseksjoner § 60.

Styremedlemmer eller forretningsfører, må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor
Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

17-1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

§ 18 Administrasjonsavtale
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 19 Tvister
Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27

§ 21 Oppløsning
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

412-52.

A/S Hærens Offisers-Forbunds Byggelag, v/o.r.s.f.

Birger Olafse

35 1, tomt nr. 1

et tre II

0 0

e

218,75 14/8-52

,den 25. oktober 1955.

for en

e.f.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

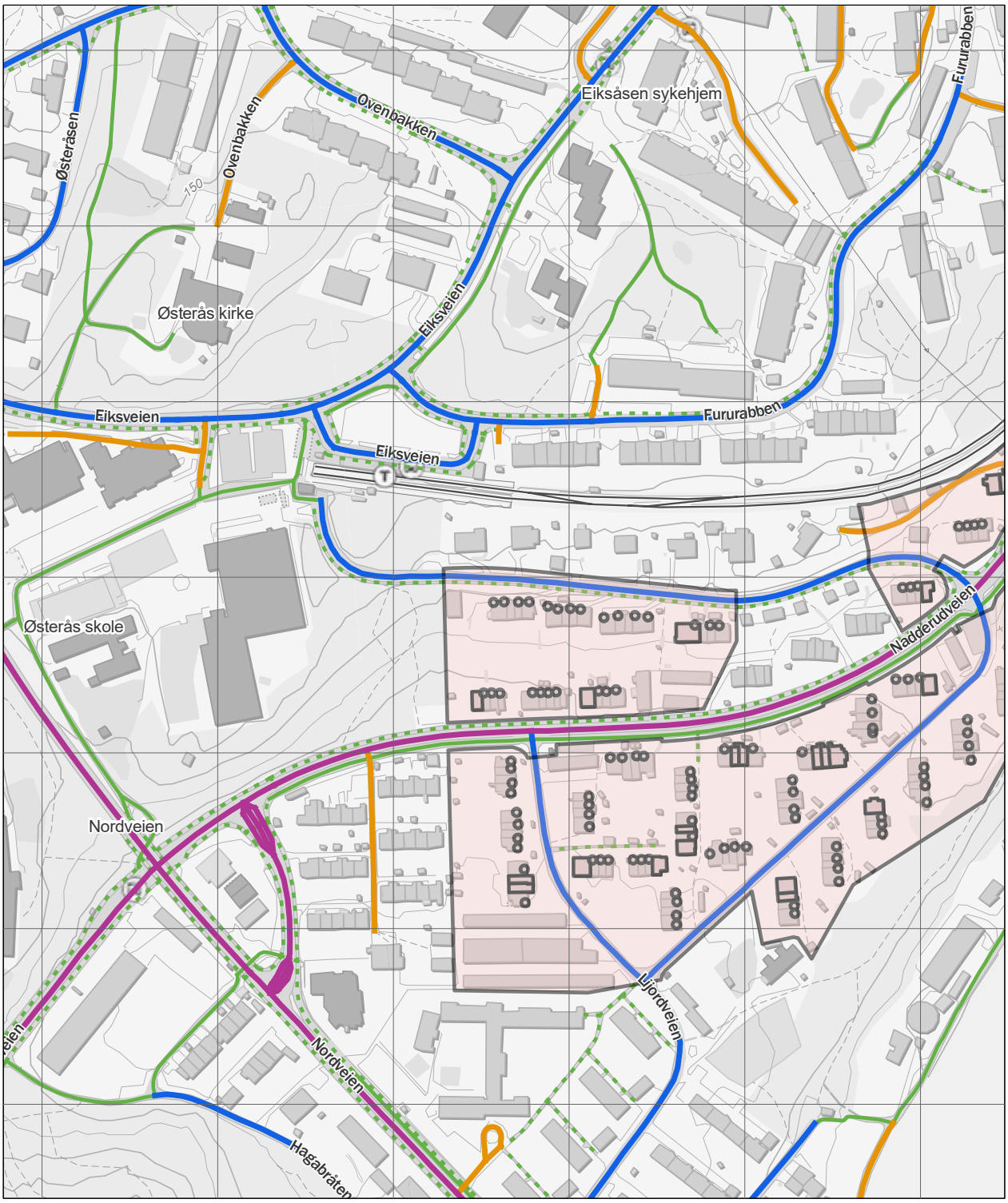
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/3/0/66

Adresse: General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/04/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/3/0/66
Adresse: General Fleischers vei 28C
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

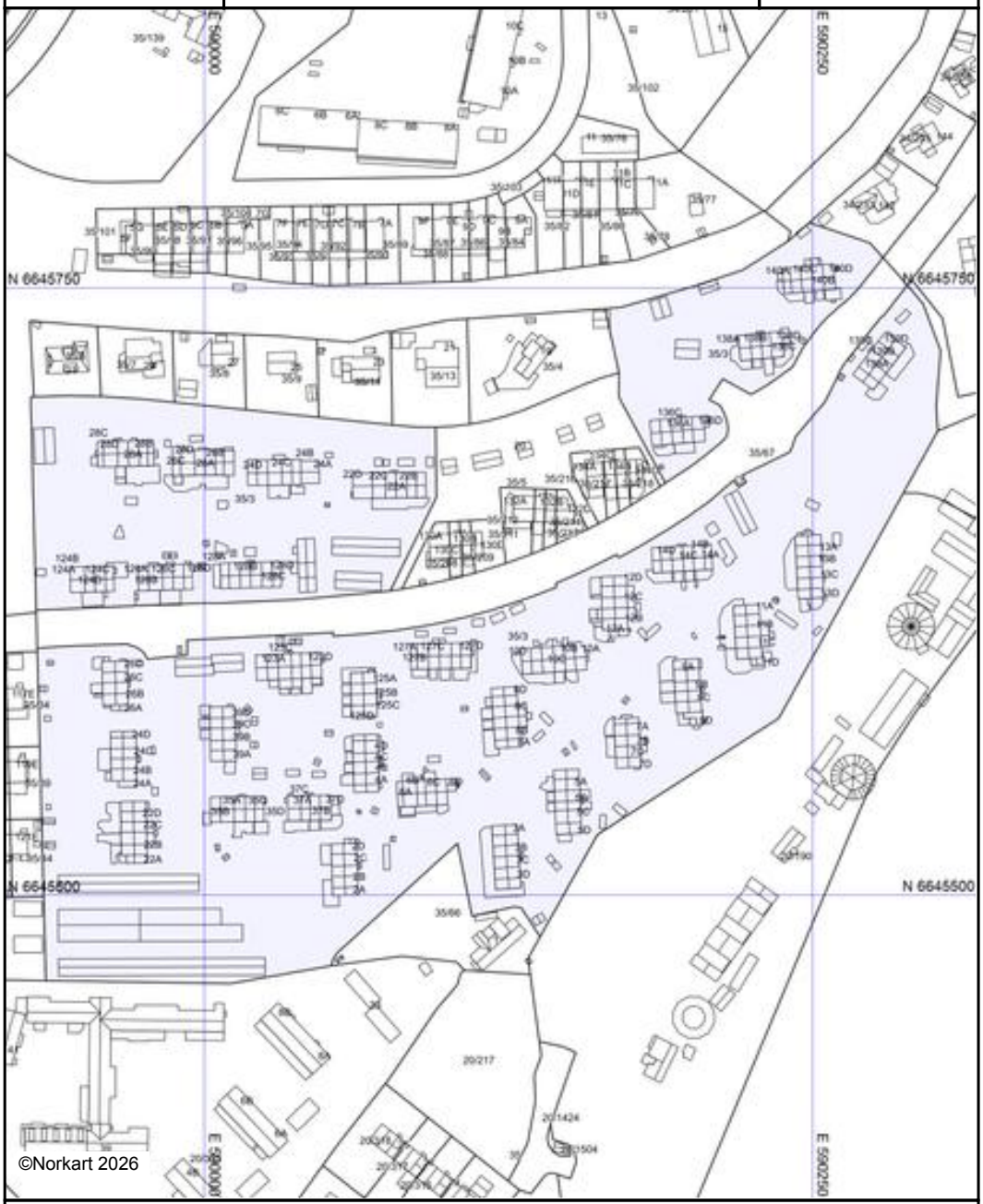
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/3/0/66
Adresse: General Fleischers vei 28C
Utskriftsdato: 10.04.2026
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: 35/3/0/66
Adresse: General Fleischers vei 28C
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1951187

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 24.01.1952 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV

1.
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal innredes til beboelse. En del av reguleringsområdet er reservert for fellesanlegg som vist på planen.

3.
Bebyggelsen plasseres som vist på planen.

4.
Bebyggelsen skal ikke være over 9 meter, gesimshøyden 7 meter.

5.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

6.
For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

7.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.

8 .
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

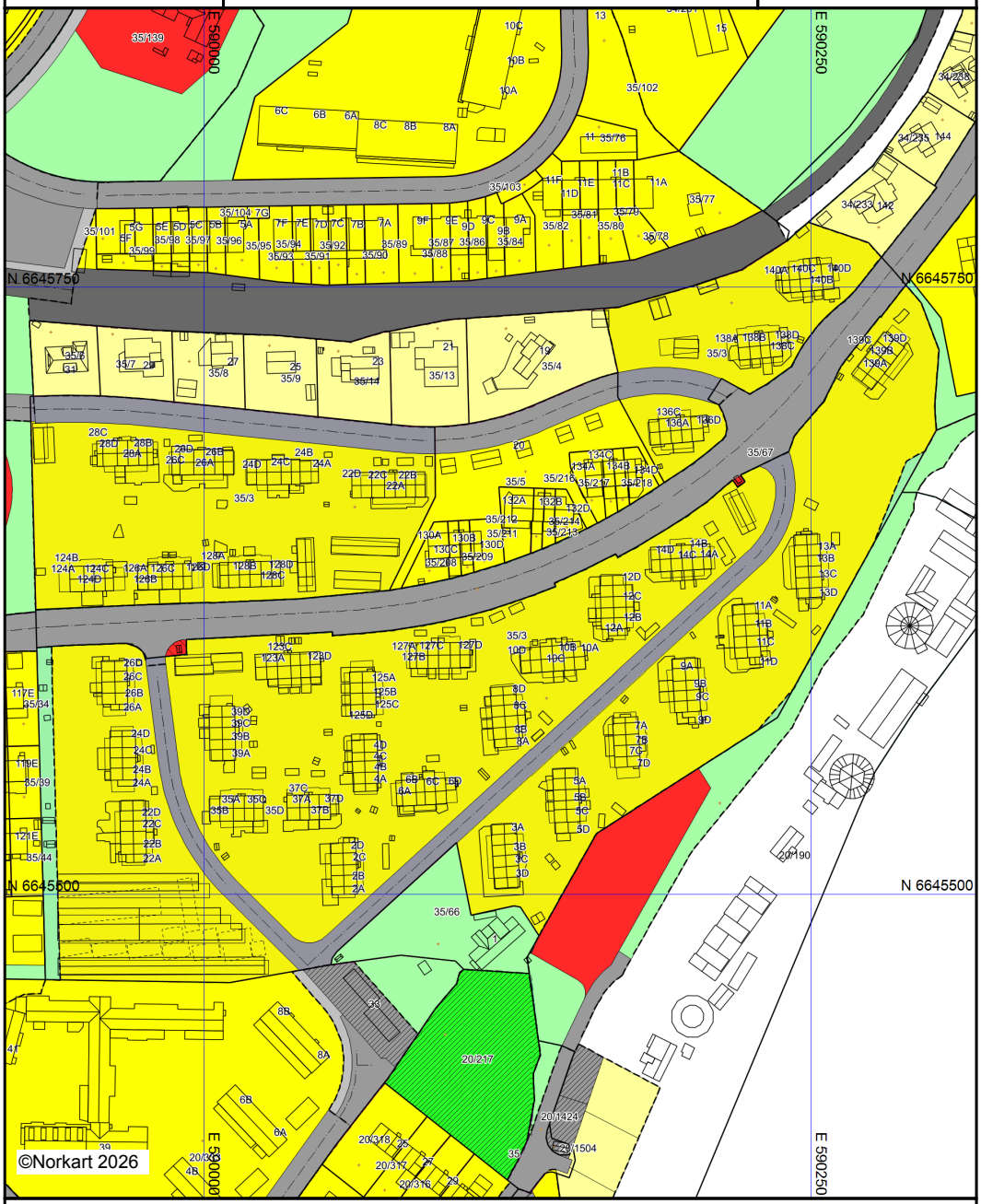
Plankart

Bærum kommune

Eiendom: 35/3/0/66
Adresse: General Fleischers vei 28C
Dato: 10.04.2026
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

Kommunedelplan

Eiendom: 35/3/0/66
Adresse: General Fleischers vei 28C
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1950241

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.07.1954 stadfestet disse vedtekter .

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV

For samtlige parseller gjelder disse bestemmelser (pkt.1-9)
1.
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Hvor etasjeantallet ikke er påført bebyggelsen, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 fulle etasjer.

3.
Gesimshøyden for hus i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter, for hus i 3 etasjer henholdsvis 10 og 12 meter, for hus i 4 etasjer henholdsvis 13 og 15 meter.

4.
All bebyggelsen skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til offentlig bebyggelse, industri og sentrumsbebyggelse.

5.
Hvor gjerde i henhold til pkt. 10 ikke er forbudt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde.

6.
For parsell 45 gjelder: Bebyggelsen på tomten kan utnyttes til industri. Bedriftens art skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
For parsellen 42, 43, 44, 46 og 47 gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde mot vei tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert for blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

11.

For tomter som er regulert til blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse gjelder denne særbestemmelse: Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn samtidig med byggemelding og planen må være gjennomført under kommunegartnerens tilsyn senest 1 år etter at innflytting har funnet sted.

12.
For villatomter gjelder disse særbestemmelser: Hver tomt tillates bebygd med 1 våningshus og 1 uthus. Våningshusets størrelse må ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 200 m^2. Uthusets størrelse må ikke overstige 25 m^2 i 1 etasje. De skal plasseres etter bygningsrådets nærmer bestemmelser.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1972319

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 04.04.1974 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTERÅS, ENDRING

FELLESBESTEMMELSER

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reuleringsgrense.

§ 2
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

§ 4
Bygningsrådet kan pålegge den byggende å opparbeide det nødvendige antall parkeringsplasser på egen grunn. Dette kan også kreves etter at bygningen er tatt i bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjærde.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virkre sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 7
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

§ 8
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelser og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING

§ 9
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 10
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 11
Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

TOMTER FOR INDUSTRI, FORRETNINGS-/KONTORBEBYGGELSE OG INSTITUSJONSBEBYGGELSE.

§ 12
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 13
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 14
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

§ 15
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.
Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

BOLIGSTRØK

§ 16
Boligstrøk kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen.

§ 17
Gesimshøyden for hus 4, 3, 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6, 5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 18
Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 19
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.
Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

§ 20
Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

FRIAREALER

§ 21
På de regulerte offentlige eller private friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/3		
Utskriftsdato	10.04.2026	**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

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
ØVREVOLL GALLOPPBANE	292 DA UTSKILT FRA VOLL ØVRE.	ØVREVOLL GALLOPPBANE	ØVREVOLL GALLOPPBANE

Utskriftsdato: 10.04.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	66
Adresse	General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA								

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** 136 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 60 550 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 958 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 26 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1951187 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 726 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 5 807 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m^2 **Formål** Turvei

Id	1979034 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979034)
Navn	NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1988026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988026)
Navn	NORDTERRASSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1989
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Turvei

Id	1972319 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)
Navn	ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 10.04.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	66
Adresse	General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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: 10.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	66
Adresse	General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90906467 (Avgiftsadresse: General Fleischers Vei 28 C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Stue u.etg	C og D	10.11.2021	12.02.2024	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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: 10.04.2026

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.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	66
Adresse	General Fleischers vei 28C, 1359 EIKSMARKA								

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	5 992,56 kr
Feiing	327,60 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 127,24 kr
Sum	**16 831,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr
Vann etter areal	15%	118 m2	39.80	1/1	0 %	4 696,58 kr	1 174,14 kr
Avløp etter areal	15%	118 m2	45.26	1/1	0 %	5 341,15 kr	1 335,29 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/2	0 %	73,00 kr	18,24 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**15 793,92 kr**	**3 948,49 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 3, Seksjonsnr 66	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	General Fleischers vei 28 C, gatenr 1524	**Grunnkrets:**	309	Voll 09
(fra bruksenhet)	1359 Eiksmarka	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	18.07.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/132
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	61 534,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

Mottaker	3201/35/3/0/65	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/66	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/67	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/68	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/69	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/70	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/71	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/72	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/73	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/74	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/75	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/76	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/77	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/78	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/79	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/80	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/81	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/82	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/83	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/84	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/85	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/86	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/87	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/88	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/89	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/90	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/91	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/92	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/93	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/94	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/95	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/96	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/97	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/98	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/99	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/100	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/101	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/102	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/103	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/104	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/105	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/106	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/107	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/108	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/109	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/110	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/111	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/112	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/113	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/114	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/115	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/116	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/117	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/118	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/119	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/120	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/121	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/122	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/123	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/124	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/125	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/126	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/127	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/128	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/129	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/130	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/131	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/132	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/3/0/1	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/2	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/3	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/4	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/5	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/6	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/7	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/8	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/9	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/10	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/11	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/12	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/13	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/14	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/15	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/16	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/17	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/18	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/19	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/20	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/21	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/22	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/23	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/24	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/25	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/26	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/27	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/28	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/29	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/30	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/31	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/32	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/33	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/34	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/35	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/36	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/37	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/38	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/39	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/40	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/41	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/42	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/43	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/44	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/45	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/46	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/47	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/48	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/49	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/50	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/51	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/52	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/53	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/54	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/55	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/56	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/57	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/58	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/59	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/60	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/61	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/62	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/63	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/64	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/65	0,0
			Mottaker	3201/35/3/0/66	0,0

Mottaker	3201/35/3/0/67	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/68	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/69	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/70	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/71	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/72	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/73	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/74	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/75	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/76	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/77	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/78	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/79	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/80	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/81	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/82	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/83	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/84	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/85	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/86	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/87	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/88	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/89	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/90	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/91	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/92	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/93	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/94	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/95	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/96	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/97	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/98	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/99	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/100	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/101	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/102	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/103	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/104	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/105	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/106	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/107	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/108	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/109	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/110	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/111	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/112	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/113	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/114	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/115	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/116	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/117	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/118	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/119	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/120	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/121	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/122	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/123	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/124	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/125	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/126	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/127	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/128	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/129	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/130	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/131	0,0
Mottaker	3201/35/3/0/132	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
General Fleischers vei 28 C	Bolig	118,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	118,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	118,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18565498			Antall etasjer:	3

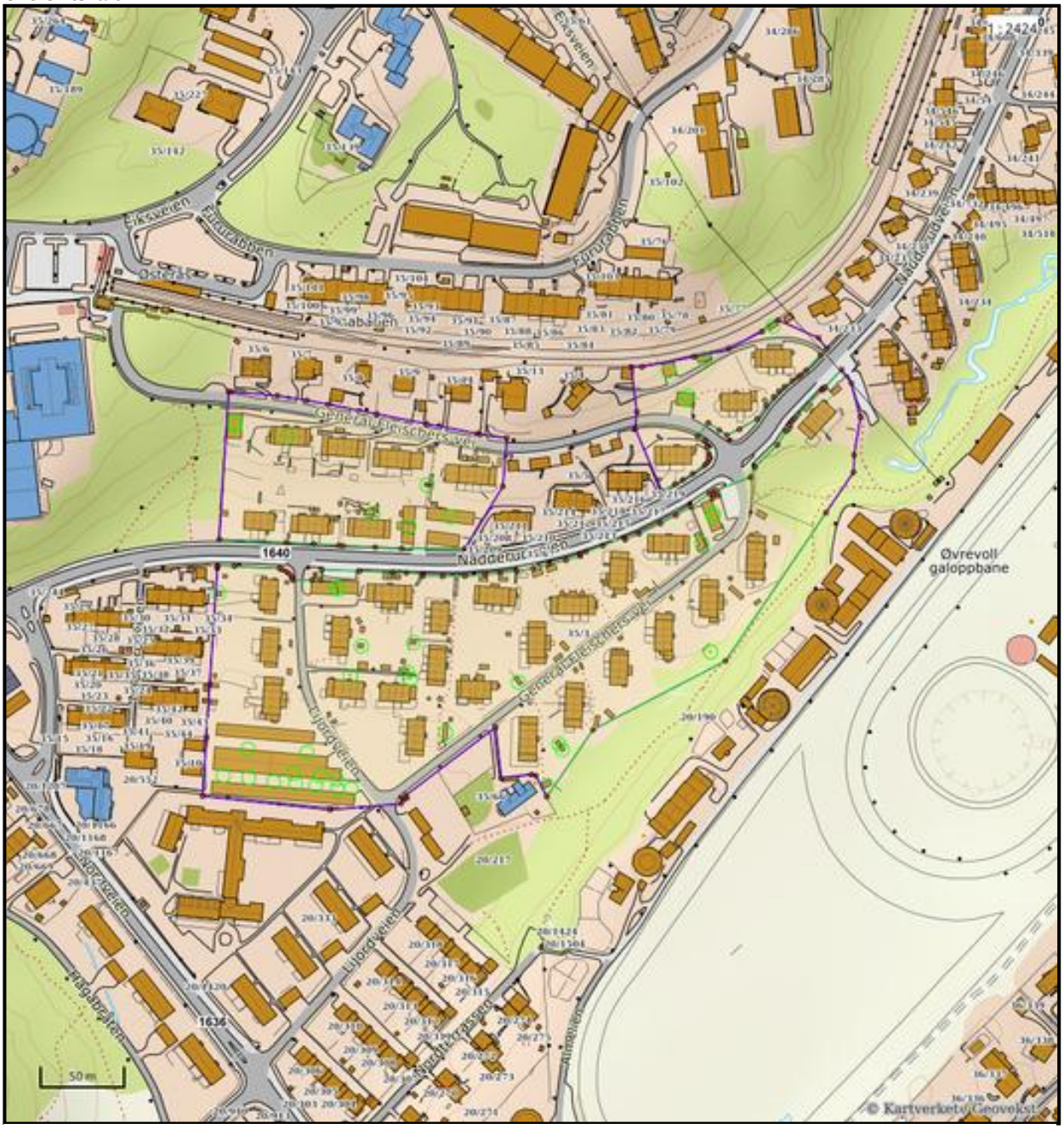
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			38,0		38,0				
H01	1		40,0		40,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



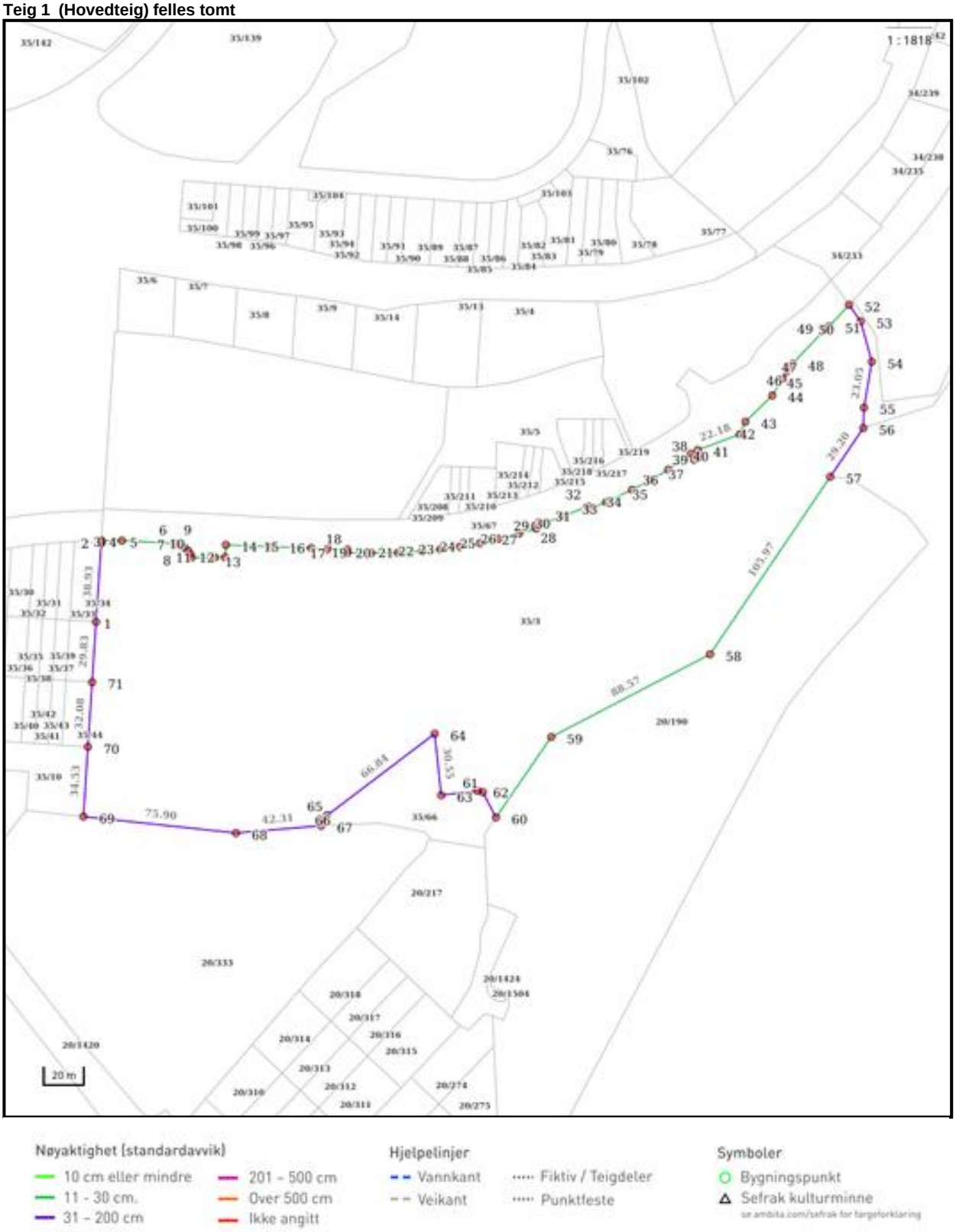
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 43 353,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

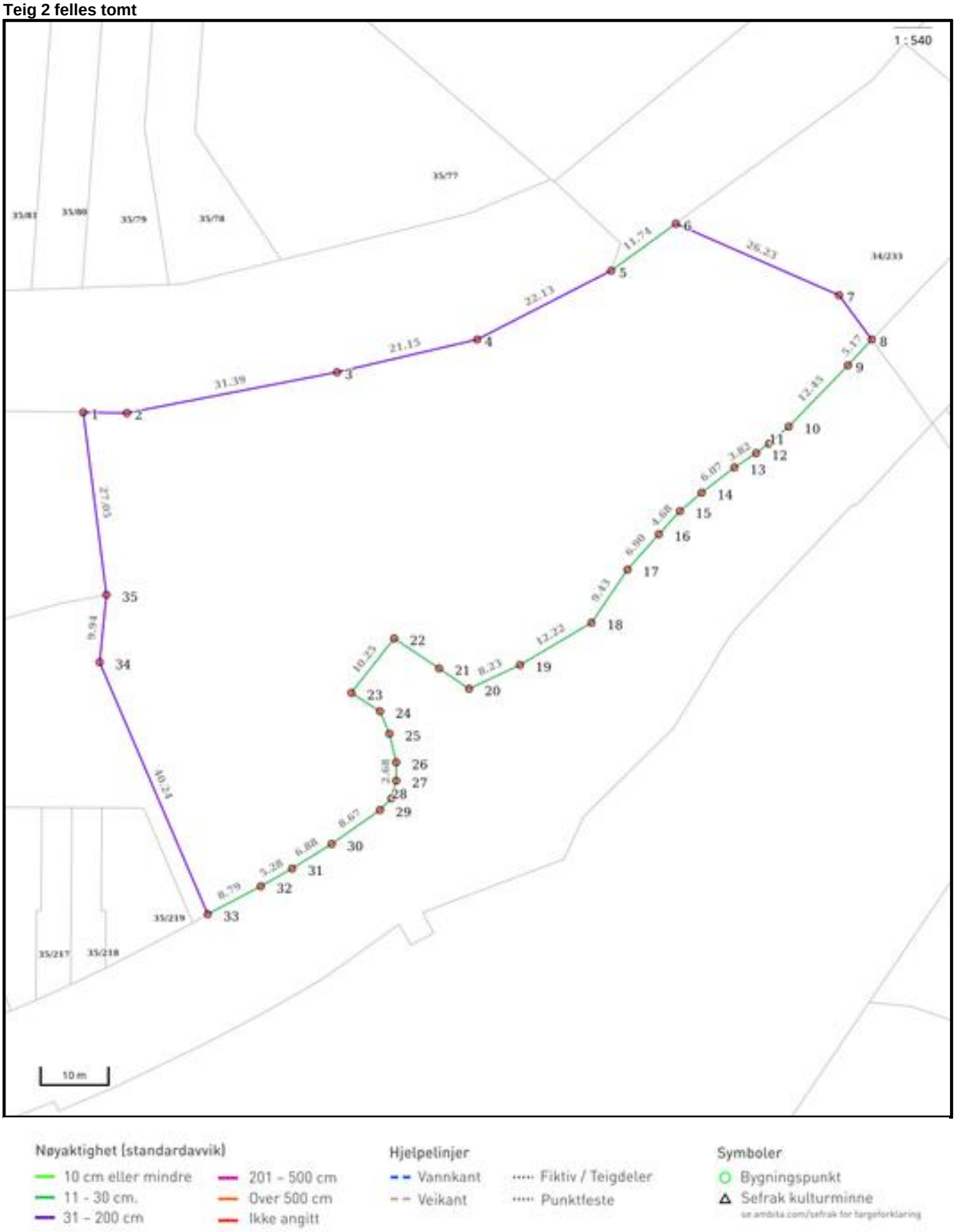
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 561,17	589 932,23	38,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 600,09	589 931,22	0,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 600,85	589 931,20	0,66m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 601,51	589 931,18	10,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 602,32	589 941,33	26,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 603,30	589 967,88	2,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 602,68	589 969,79	2,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 601,78	589 972,28	2,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 600,47	589 974,16	2,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 598,70	589 975,75	1,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 597,07	589 976,41	11,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 598,23	589 987,86	5,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 598,75	589 992,87	6,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 604,87	589 992,79	22,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 606,00	590 015,22	19,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 607,07	590 034,86	8,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 607,44	590 043,08	9,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 608,06	590 052,90	1,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 606,49	590 052,89	11,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 607,36	590 064,64	13,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 608,72	590 077,87	12,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 610,60	590 089,77	8,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 612,29	590 098,60	9,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 645 614,46	590 108,10	10,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 645 617,10	590 117,75	9,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 645 620,04	590 126,75	10,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 645 623,46	590 136,57	8,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 645 626,71	590 144,91	1,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 645 628,20	590 144,38	3,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 645 629,64	590 147,80	10,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 645 634,11	590 157,62	13,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 645 640,14	590 169,63	1,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 645 638,77	590 170,38	8,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 645 643,01	590 178,24	14,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 645 650,27	590 190,40	10,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 645 655,86	590 199,08	10,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 645 661,71	590 207,37	13,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 645 670,62	590 217,70	3,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 645 667,74	590 219,73	3,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 645 669,81	590 222,88	3,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 645 672,66	590 221,00	22,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 645 682,34	590 240,96	6,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 645 688,79	590 243,25	18,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 645 702,95	590 255,25	9,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 645 711,65	590 259,63	3,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 645 715,27	590 261,28	2,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 645 717,55	590 262,52	2,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 645 719,38	590 263,82	23,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 645 738,06	590 278,52	0,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 645 737,81	590 278,89	2,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 645 739,60	590 280,34	14,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 645 750,91	590 289,09	9,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 645 743,37	590 295,55	20,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

54	6 645 724,01	590 302,80	23,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 645 701,03	590 300,96	10,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 645 691,01	590 301,63	29,20m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 645 665,46	590 287,50	105,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 645 572,72	590 236,23	88,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 645 524,91	590 161,67	48,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 645 482,79	590 138,05	14,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 645 494,64	590 130,37	2,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 645 495,17	590 127,70	18,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 645 491,29	590 110,03	30,55m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 645 521,26	590 104,10	66,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 645 476,22	590 054,71	3,17m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 645 473,64	590 052,87	2,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 645 470,87	590 052,31	42,31m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 645 463,53	590 010,64	75,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 645 464,76	589 934,75	34,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 645 499,28	589 933,85	32,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 645 531,35	589 933,01	29,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

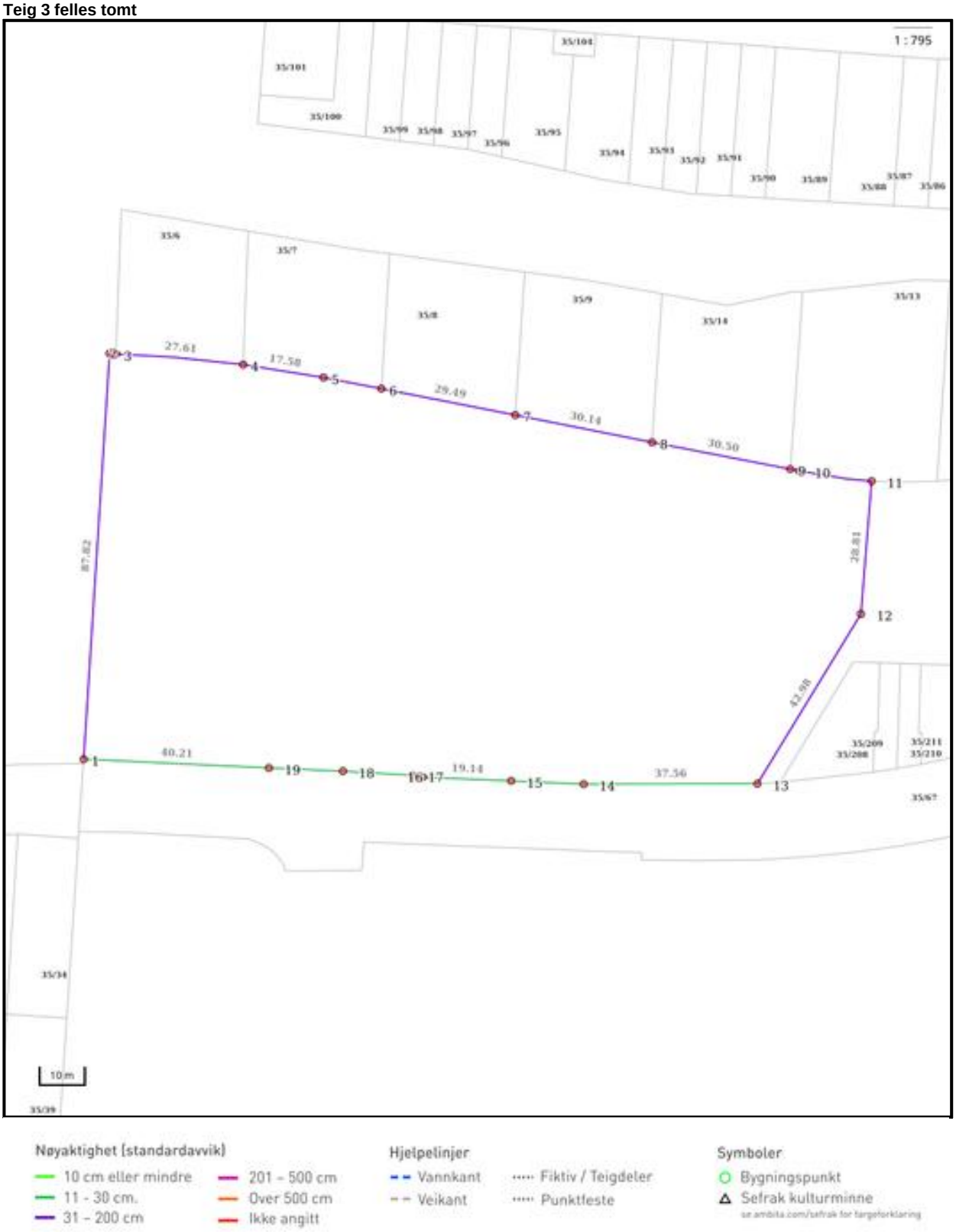
Areal: 5 477,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 741,27	590 164,72	6,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 741,76	590 171,10	31,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 750,48	590 201,25	21,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 757,11	590 221,33	22,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 768,99	590 240,00	11,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 776,72	590 248,83	26,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 768,36	590 273,69	8,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 762,33	590 279,08	5,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 758,24	590 275,92	12,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 748,52	590 268,14	3,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 745,81	590 265,43	2,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 744,23	590 263,69	3,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 741,83	590 260,72	6,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 737,73	590 256,24	4,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 734,74	590 253,33	4,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 731,03	590 250,48	6,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 725,50	590 246,36	9,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 717,22	590 241,85	12,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 710,10	590 231,92	8,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 705,93	590 224,83	5,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 708,52	590 220,15	7,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 712,35	590 213,19	10,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 703,76	590 207,59	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 645 701,53	590 212,07	3,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 645 698,29	590 213,78	4,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 645 694,25	590 215,10	2,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 645 691,58	590 215,38	2,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 645 688,95	590 214,89	2,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 645 687,02	590 213,42	8,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 645 681,48	590 206,75	6,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 645 677,30	590 201,28	5,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 645 674,31	590 196,93	8,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 645 669,51	590 189,57	40,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 645 704,91	590 170,44	9,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 645 714,85	590 170,54	27,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 12 703,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 617,18	589 930,77	87,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 704,97	589 928,49	1,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 705,05	589 929,83	27,61m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	305,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 705,23	589 957,43	17,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	305,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 704,03	589 974,97	12,80m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 702,72	589 987,70	29,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 699,68	590 017,03	30,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 696,57	590 047,01	30,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 693,43	590 077,35	1,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 693,24	590 079,25	15,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-109,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 692,49	590 095,10	28,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 663,68	590 095,38	42,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 625,10	590 076,44	37,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 621,61	590 039,04	15,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 620,88	590 023,33	19,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 620,00	590 004,21	2,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 620,14	590 001,86	14,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 619,67	589 986,91	15,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 618,97	589 970,94	40,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

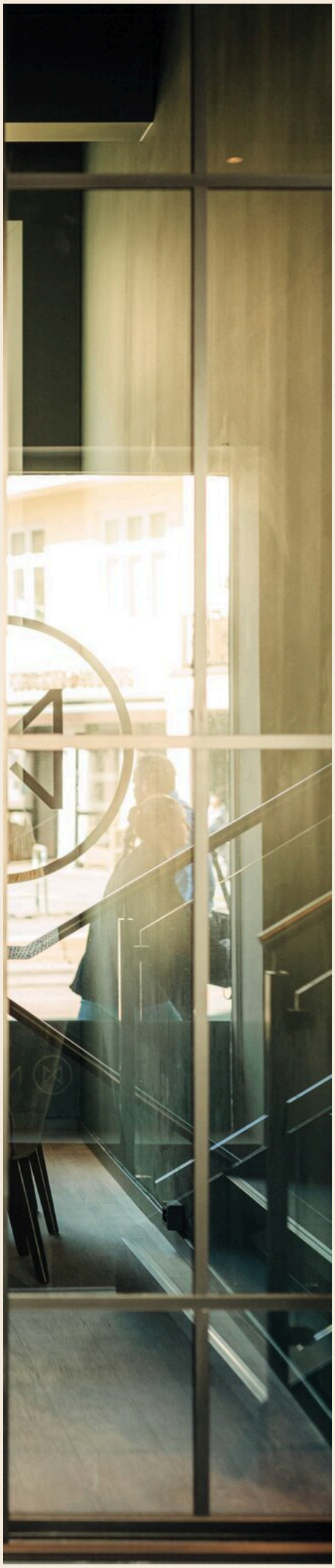
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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

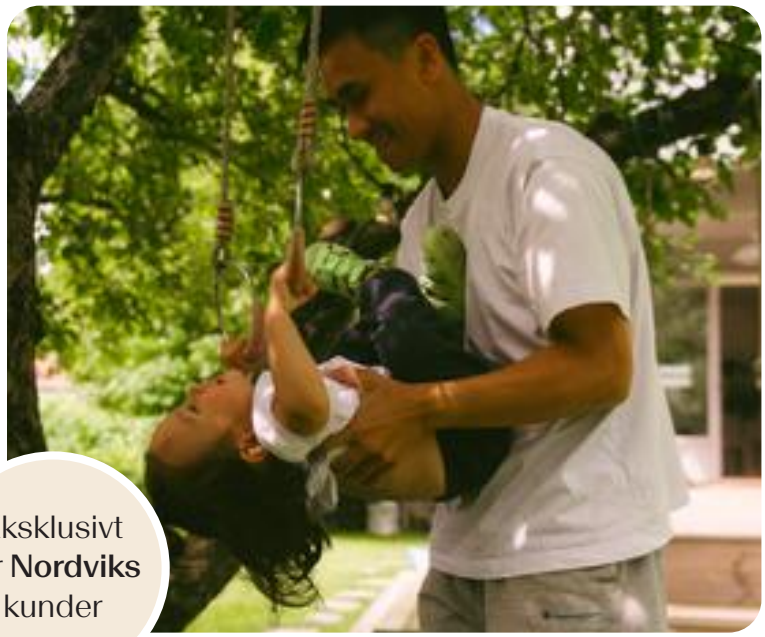


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 8-0179/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: General Fleischers vei 28C 1359 EIKSMARKA
Matrikkel: Gnr 35, bnr 3, snr 66 (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)

Denne boligen er presentert av:



Fredrik Buer Moe
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: