NORDVIK

Eiksveien 65

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

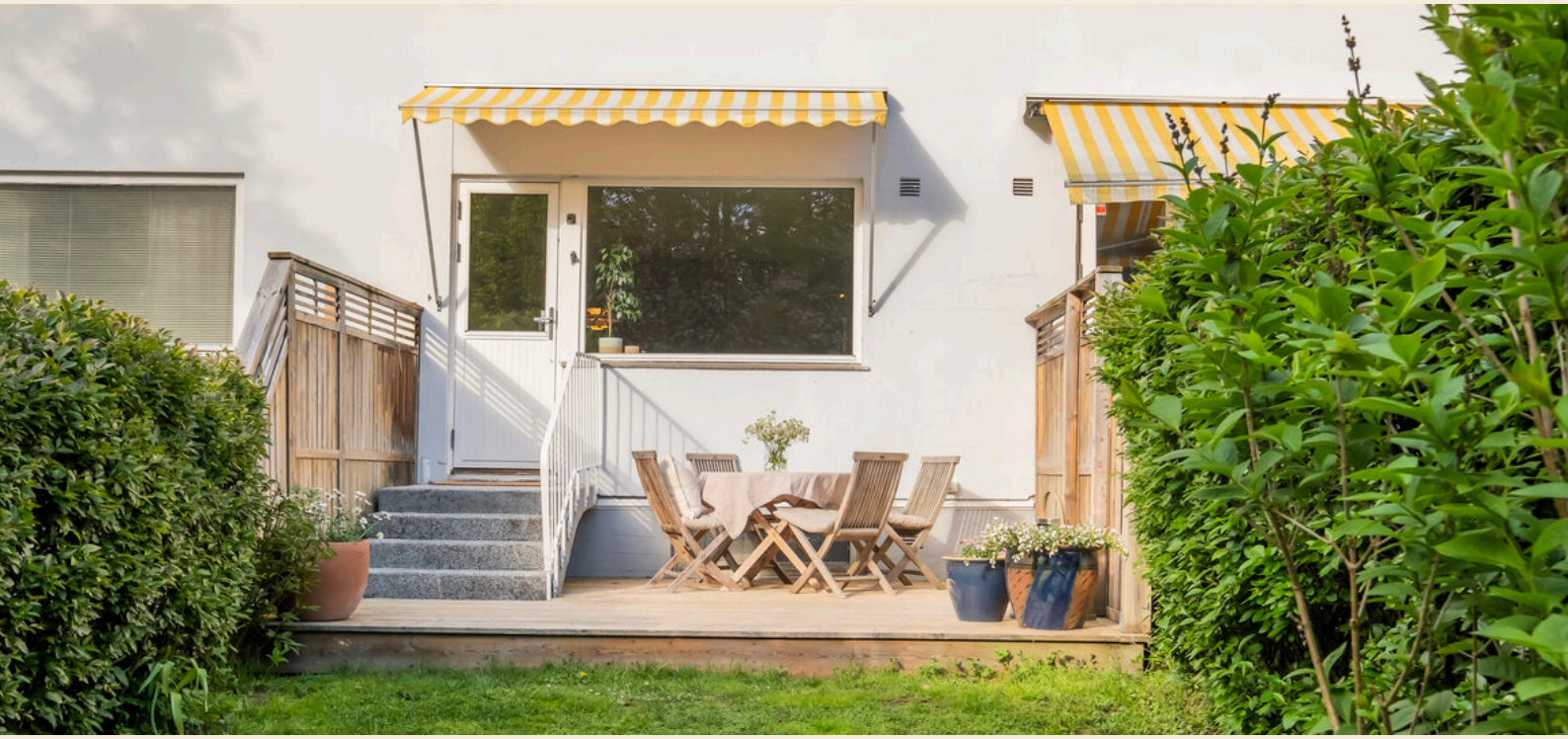
Eiksveien 65

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms o/2 plan med rekkehusfølelse|Egen inngang|Solrik uteplass med hage|Parkering m.elbillader|Fyring inkl.

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**178 740,-**
Totalpris	**7 285 725,-**
Fellesgjeld	**156 985,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 743,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

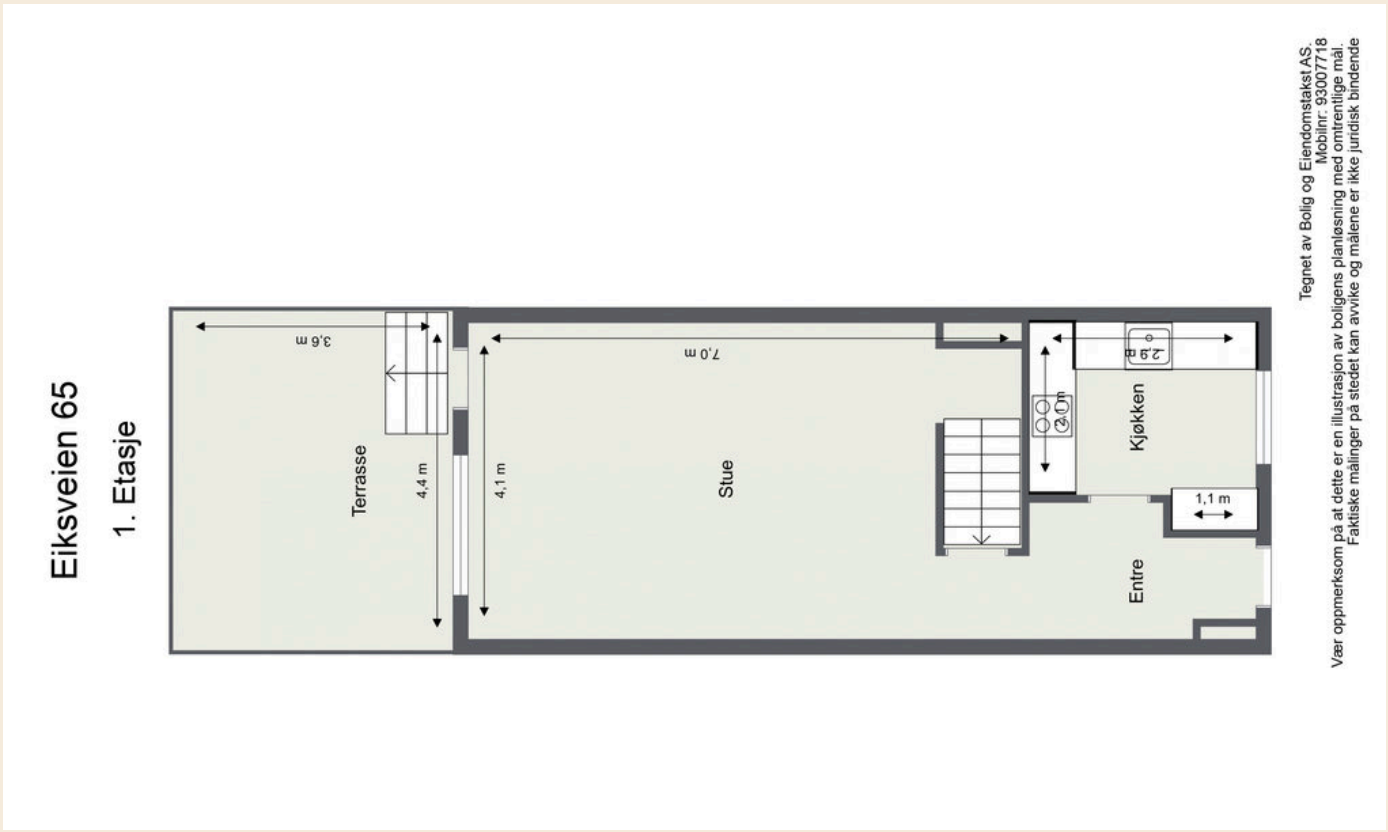
Velkommen til Elksveien 65!

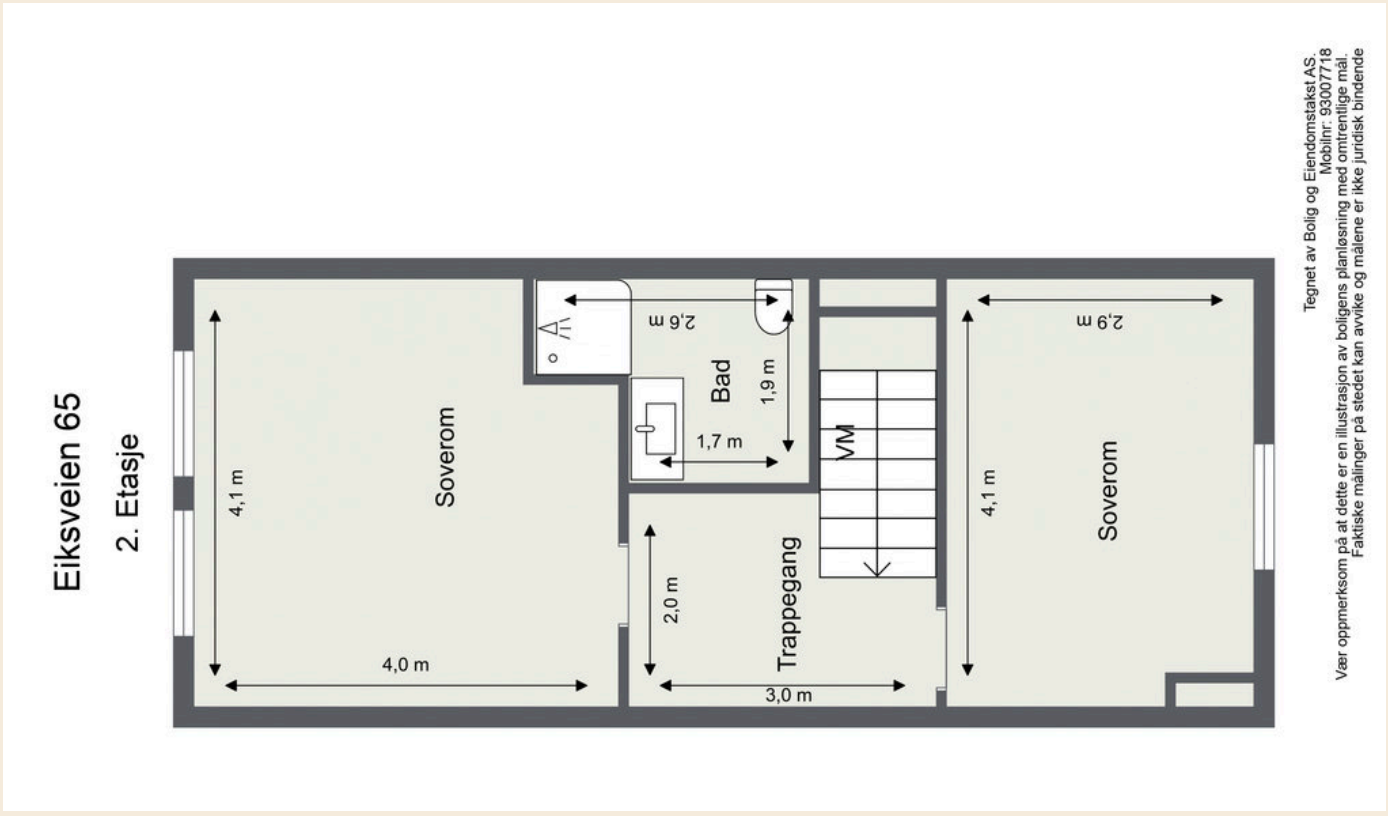
Lekker leilighet over to plan med praktisk planløsning. Boligen ligger i et populært og veletablert område på Østerås, med nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, skoler, barnehager og flotte turmuligheter. Leiligheten inneholder entré, stilrent kjøkken samt lys og romslig stue med utgang til hyggelig uteplass og hage. I boligens andre etasje finner man trapperom, moderne bad samt to gode soverom, hvor hovedsoverommet tidligere var delt opp i to rom og enkelt kan tilbakeføres til totalt tre soverom dersom ønskelig.

Høydepunkter:
-Omfattende oppgraderinger utført i 2023-2024
-Stor kjellerbod og felles sykkelbod
-Parkeringsplass med elbillader
-Vannbåren varme inkl. i felleskostnader
-Hyggelig uteplass med gode solforhold
-Nærhet til T-bane og buss

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm





1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm























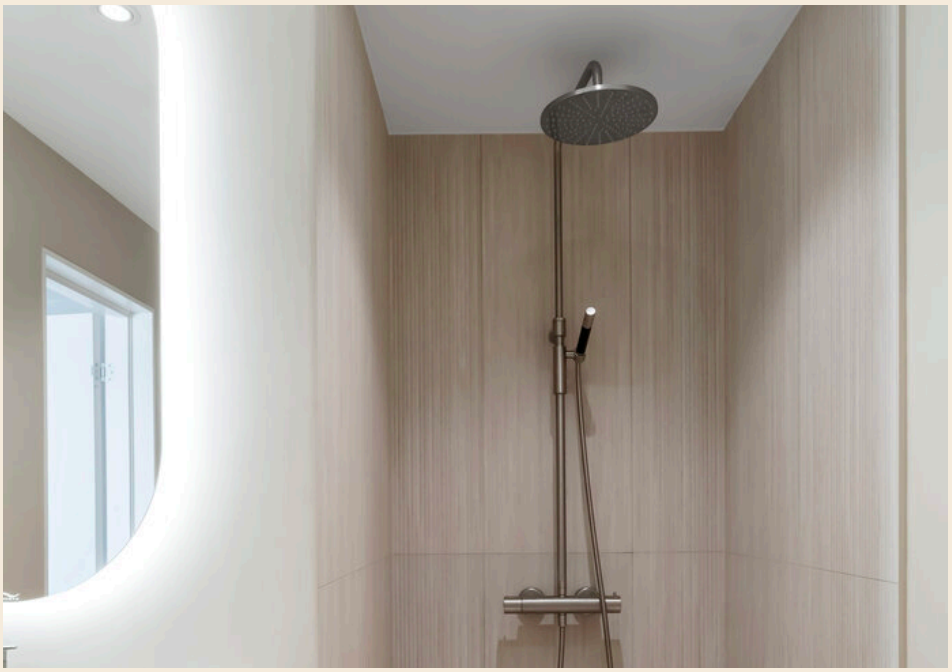






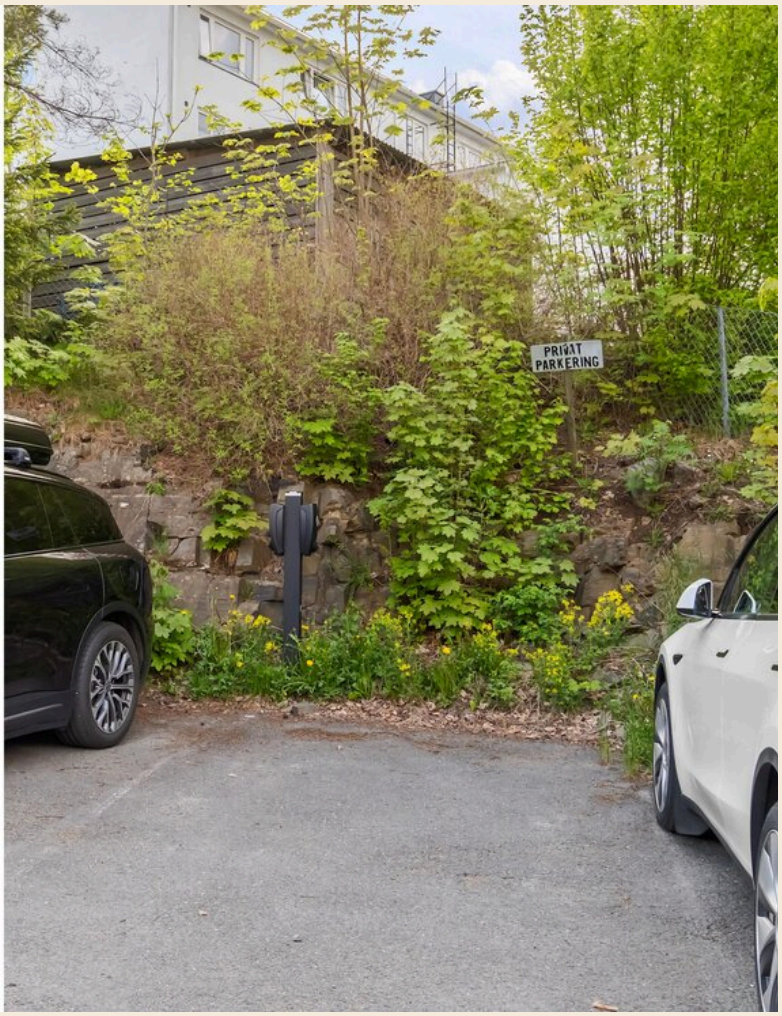











PRIVAT
PARKERING

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0143/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 20, snr 27 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 251/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 251/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 251/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 251/830186) i Bærum kommune

Selgere
Tobias Voraa
Synne Sofie Stangeland

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
156 985,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 106 985,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
177 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
178 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
191 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 285 725,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 298 725,- (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
1957

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Solen kommer på plattingen i 12-tiden og forsvinner i 19-tiden på sommerhalvåret.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan inneholder:

1.etg: Entré, kjøkken og stue med utgang til en stor markterrasse på ca. 16 kvm.
2.etg: Trappegang, 2 soverom og bad.

Boligen disponerer en romslig kjellerbod på ca. 9 kvm med gode lagringsmuligheter. Sameiet har i tillegg felles sykkelbod.

Standard
Det opplyses om omfattende oppgraderinger utført i 2023, herunder mye elektrisk arbeid, nytt røropplegg, nytt kjøkken, nytt bad samt nye gulv m.m. Se punktet «Moderniseringer og påkostninger» for nærmere informasjon om utførte arbeider.

Boligen rom for rom:

- 1. etasje -

Entré:
Entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko, samt praktiske oppbevarings- og garderobeløsninger.

Kjøkken:
Stilrent, lukket kjøkken fra 2023 med glatte fronter og benkeplate i terrazzo-marmor, som gir et moderne og eksklusivt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Ventilator med avtrekk ut.

Stue:
Lys stue med god plass til flere møbleringssoner, som sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Rommet har en god planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig følelse. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse på 16 kvm med gode solforhold og trivelig utsyn - et perfekt sted å nyte rolige dager og hyggelige sammenkomster.

- 2. etasje -

Trappegang:
Trappegang i 2. etasje med plass til garderobeløsning og øvrig oppbevaring. Arealet oppleves praktisk og gir en god forbindelse mellom rommene i etasjen.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og øvrig møblement etter ønske. Rommet besto tidligere av to separate soverom, og kan med enkle grep tilbakeføres til opprinnelig løsning dersom man ønsker totalt tre soverom i boligen.

Soverom 2:
Soverom 2 er også av god størrelse med plass til ønsket møblement og oppbevaringsløsninger. Rommet har fleksible bruksmuligheter og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Bad:
Moderne baderom fra 2023 med stilrene overflater og god standard. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning med malte fronter, speil med belysning, regnfallsdusj samt opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler.

Innvendig overflater:
-Gulv med fliser og enstavsparkett.
-Vegger med malte flater og fliser.
-Malte himlinger.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannrør med rør-i-rør-system fra 2023. Koblingsskap for røropplegget er plassert i vegg på soverom. Innvendige avløpsrør i plast er fra 2023. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, yttervegger og kanaler. Bygningen har felles fyringsanlegg med radiatorfyring. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av nyere og eldre komponenter, herunder stikkontakter og brytere. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2024.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i sameiets fellesareal. Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter, men sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Parkeringsplass tildeles gjennom sameiet. Sameiet har parkeringsplasser med elbilladere, og det er montert ladeboks tilknyttet plassen. Lading skjer via eget ladeabonnement hos Elaway AS. Eier opplyser at ladeordningen ikke benyttes i dag, og kjenner derfor ikke til gjeldende kostnader knyttet til abonnement og forbruk.

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

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

Modernisering og påkostninger
- Totalrenovering av bad i 2023, med nye sluk, rør, varmekabler, el, gulvstøp, fliser, nisje til dusj og vaskemaskin
- Nytt kjøkken i 2023
- Ny eikeparkett i hele leiligheten fra 2024 (egeninnsats).

Gulvet i gang og stue i første etasje ble lektet opp med nye gulvplater før parketten ble lagt
- Malt alle flater og gipset flere vegger. Malt med Kabric på vegger i stue og gang i første etasje
- Nye kurser, kontaktpunkter og stikkontakter
- Pusset ned og malt trapp

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: Motekk AS, 1. Demontering av eksisterende innredning. 2. Utpigging av eksisterende gulv. 3. Montering av osb plater og membran plater på alle vegger. 4. Åpne vegg til nisje for dusj og vaskemaskin. 5. Levering og montering av 5 stk Led spotter i tak, type Gs junistar gyro hvit. 6. Montering av nye gipsplater i tak, som sparkles og males. 7. Støping av nytt gulv m/ varmekabler. 8. Tilpasning av nye rørføringer (rør i rør) til vann og avløp. 9. Innkjøp og montering av rennesluk, type Purus Line Twist. 10. Nye el føringer til alle elektriske punkt, som avtalt på befaring. Se eget oppsett. 11.
Levering og montering av ny dør. Slett hvit heltrekjærne-dør m/ hvite karmer. 12. Montering og innbygging av nytt vegghengt toalett. 13. Vann og el opplegg til vaskemaskin. 14. Legging av membran på gulv og vegg. 15. Legging av flis på gulv og delvis vegg, inkl fug og silikon. 16. Utforing og listing rundt vindu og dører. 17. Maling av tak, deler av veggflate, lister og utforinger. 18. Montering av alle nye installasjoner, som avtalt på befaring. Arbeidet ble utført høsten 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Motekk AS, Som beskrevet i punkt 1. Arbeidet ble utført høsten 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Motekk AS Arbeidet ble utført høsten 2023.

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: Takene på husene ble rehabilitert og ferdigstilt høsten 2021

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og graving til nye vannrør ble utført av Settevik Asfalt AS våren 2019.

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: Ekeberg Elektro AS Utført høsten og vinteren 2023 og 2024. Stikkontakter barnerom 2. etg. - PFXP-LX90 3G2,5 ANTI TWIN® INSTALLASJONSKABEL - MULTIBOKS FOR RØR OG P+B2:B69FXP - ONNLINE GIPSSKRUE GIPS/TRE 3,5X45 SF - PLUGG TP 2 RØD 1003003 - RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD I PH RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH Nye stikker og lampepunkter til følgende rom. Stue Kjøkken Baderom Sikringsskap Diverse Lampepunkt *1 3 åpne punkter via gulv (2 i gang,1 i bod) Levere og koble stikkontakter ekstra som kunde selv legger rør og
kabel til Komfyr stikk Kurs 15A -Teknisk*3 Bryter for belysning Dimmer for belysning Jordfeilautomat 10-25A Riving/klargjøring/omgjøring(R.S.)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 26.01.2024 avvik ble lukket innen tidsfrist fra Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway AS, Monterte elbilladere for sameiet høsten 2023.

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: Boligsameiet hadde rehabilitering med strømpe utvendig i 2016 og innvendig i blokkene på avløp i 2017.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,fyringsforbud eller liknende?
Ja.
Beskriv: Fasadene i sameiet har noe sprekkdannelse og generell slitasje i pussen og det har blitt gjennomført en vurdering av hvorvidt fasaden bør oppgraderes. Det ble ikke ansett som prekært av fagkyndig og ble stemt ned i styremøte i 2024. Det vurderes å se på saken på nytt.

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)
Ja.
Beskriv: Det ble gjennomført en drenering for hele sameiet i 2019. Dette var før min eiertid, så jeg vet ikke bakgrunnen for arbeidet. Jeg vet ikke om fukt, sopp eller råte i dag.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Riss og generell slitasje på fasade. Rehab av fasade har vært vurdert i 2024 med bistand fra ABBL. Den gang ble det bestemt at behovet for rehabilitering ikke var prekært. Styret vurderer likevel å gjøre en ny vurdering av dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Parketten er lagt ved egeninnsats og ikke av faglært. Det er noe knirk i parketten i entreen i første etasje.

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.
Ja.
Beskriv: Innsekter hender det at det er i leiligheten, men jeg har ikke registrert skadedyr i min botid. I eiendommen for øvrig er det vanskelig å svare for søppelskuret som har en åpen konstruksjon.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Enkelte beboere har klaget på støy og effekt fra sine radiatorer. I vår leilighet har radiatorene fungert tilfredsstillende. Vi har en kombinasjon av nye og eldre radiatorer, der det er påregnelig at de eldre etter hvert bør byttes.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det blir utført en tilstandsvurdering av eiendommen i forbindelse med salg våren 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette finnes nok i salgsoppgave med tilstandsrapport fra 2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Dersom sameiet bestemmer seg for å gjennomføre en fasaderehabilitering og eventuelt utskifting av vinduer vil dette kunne medføre en økt fellesgjeld.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten 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
Jan-Petter Vie

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 - Utvendig
Bygningen har murvegger med pussede og malte fasader. Boligen er utstyrt med 2-lags vinduer fra 2015. Videre har leiligheten malt brann- og lydklassifisert ytterdør samt terrassedør med glass fra samme år. Fra stuen er det utgang til terrasse med tregulv.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til

rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen, herunder kombiskap (kjøl/frys), stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenvifte.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper og TV med veggfeste

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter. I henhold til vedtektene kan utleie av seksjonen ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Før bindende leieavtale inngås, skal leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Seksjonseier plikter videre å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av leieforholdet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Vannbåren varme via radiatorer fra felles fyringsanlegg
-Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3 163 kWh, tilsvarende ca. kr 7 157. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 743,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

-Kommunale avgifter
-Parkeringsplass
-Bredbånd
-Felles bygningsforsikring
-Drift og vedlikehold
-Vannbåren varme via radiatorer fra felles fyringsanlegg
-m.m.

Fellesutgifter: kr. 4 308
Renter og omkostninger lån: kr. 793
Avdrag lån: kr. 567
Objekt: Parkeringsplass 2 Eiksveien 61-63-65 (141-): kr. 75

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.
- Fyring faktureres via sameiet basert på målt forbruk fra radiatorer. Det innbetales månedlige akontobeløp med årlig avregning etter faktisk forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 437 984,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 751 936,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eiksveien 61-63-65, orgnr. 975 830 306

Om sameiet
Leiligheten tilhører Sameiet Eiksveien 61-63-65, org.nr. 975 830 306, beliggende i Bærum kommune. Sameiet består av totalt 36 ideelle eierandeler og fremstår som veldrevet.

Forretningsførselen utføres av ABBL (Asker og Bærum Boligbyggelag). Sameiets revisor er KPMG AS v/ Svein Wiig.
Kontakt med styret kan gjøres via e-post: eiksveien@gmail.com

Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Det er kun mottatt dokumentasjon fra årsmøtet i 2025.

Sameiet har de senere årene gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, og det arbeides aktivt med videre vedlikeholdsplanlegging og langsiktig drift av eiendommen.

Utførte vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene:
-Sommeren 2023: Det ble tilrettelagt for elbilladere på parkeringsplassene.
-Sommer/høst 2021: Alle tak ble tekket om, inkludert utskiftning av takrenner. Samtlige luftepiper og takluker fikk nye beslag.
-2019: Det ble utført dreneringsarbeider rundt byggene.
-2019: Vinduer i oppgangene ble skiftet ut.
-2016/2017: Det ble gjennomført renovering av avløpsrør til samtlige leiligheter, samt rehabilitering av avløpsrør frem til kommunal ledning i Eiksveien.
-Det er etablert nytt renovasjonsanlegg.
-Fasadene ble oppusset i 2002.

Utførte arbeider i 2024 inkluderer blant annet:
-Gjennomføring av to dugnader med godt oppmøte
-Rydding og organisering av bodarealer
-Oppgradering av uteplass mellom nr. 63 og 65
-Nedkutting av trær
-Bedret brannvarsling og merking i fellesområder
-Ny fordeling av varmtvann
-Gjennomgang av varmeanlegg
-Innkjøp av diverse utstyr
-Oppdatert vedlikeholdsplan og etablering av spareplan for større vedlikehold de kommende årene

Det er videre planlagt flere vedlikeholdstiltak i 2025, herunder:
-Bytte av radiatormålere
-Rens av ventilasjonskanaler
-Spyling av vann- og avløpsrør
-Oppgradering av trappeoppgang i nr.61

Kommende 5 års periode:
-Vedlikehold av varmeanlegg
-Bytte av
-Sparer penger 250kr/mnd/enhet ekstra => årlig
-Oppdatert vedlikeholdsplan

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse kan bare skje til fysiske personer. Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 156 985,-pr. 05.05.2026
Avdrag: Kr 567,-
Rentekostnader: Kr 793,-

Lånenummer: 60308131443, Nordea Bank AB
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 05.05.2026: 5 651 475
Andel av saldo: 156 985
Første termin/første avdrag: 02.03.2026 (siste termin 02.12.2040)
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet i 2024 viser et overskudd på kr. 565.945,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 578.384,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Det gjøres oppmerksom på at årsmøtet i sameiet kan vedta fremtidige vedlikeholdsarbeider og tiltak som kan påvirke størrelsen på fellesutgifter og eventuell fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet avholder normalt to dugnader årlig, vår- og høstdugnad.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr i Sameiet Eiksveien 61-63-65. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Eieren plikter å fjerne hundens eventuelle «etterlatenskaper».

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441765

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 404 kvm (Eiertomt)
Fellestomt pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Asfalterte internveier og parkeringsarealer bidrar til et ryddig og velholdt bomiljø.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et veletablert, rolig og svært barnevennlig boligområde på attraktive Østerås. Her bor man tilbaketrukket med grønne fellesarealer rett utenfor døren, samtidig som man har kort vei til alt av servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot grønne omgivelser som gir en skjermet og trivelig bokvalitet.

Området er særlig godt tilrettelagt for en enkel og komfortabel hverdag. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler på alle trinn, herunder Eikeli skole, Eiksmarka skole og Østerås ungdomsskole. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Joker Eiksmarka, som ligger få minutter unna og tilbyr post i butikk samt søndagsåpent. I tillegg ligger både Østerås Senter og Eiksmarka Senter innen kort gangavstand, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder.

Nyoppgraderte Østerås Senter tilbyr et variert handelstilbud med blant annet Meny, apotek, Vinmonopol, treningssenter og øvrige servicetilbud. På Eiksmarka Senter finnes et godt utvalg av butikker og spisesteder, herunder blant annet Pippa, La Pinsa, sushi-restaurant, frisør, blomsterbutikk og hudpleiesalong.

Kollektivtilbudet i området er svært godt med bussholdeplassen Rideveien kun et minutts gange fra boligen, samt gangavstand til både Lijordet og Østerås T-banestasjon. Herfra går T-banen hyppig, og Oslo sentrum nås på ca. 15-20 minutter.

For den aktive byr nærområdet på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Bærumsmarka ligger i umiddelbar nærhet med et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. Fra Fossum går det lysløype og preparerte skiløyper langt innover marka vinterstid. Området har også kort vei til populære utfartssteder som Østernvann og Bogstadvannet med badeplasser, brygger og flotte turmuligheter.

Videre finnes flere aktivitetstilbud i nærområdet, blant annet Eiksmarka Tennisklubb, treningssentre og de velrenommerte golfbanene Grini Golfklubb og Haga Golfklubb. Øvrevoll Galoppbane, Norges eneste galoppbane, ligger også i kort avstand fra boligen og byr på sosiale arrangementer og opplevelser gjennom sesongen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1953. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelser og det som er byggemeldt eller godkjent. Megler har forsøkt å innhente godkjente byggetegninger, men tilgjengelig dokumentasjon er av såpass uklar kvalitet at den ikke lar seg tolke. Hovedsoverommet besto tidligere av to separate soverom, men er i dag slått sammen til ett rom.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id: 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokum

enter/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 7 404 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn: EIKSMARKA, område G
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09.08.1950
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer: Delareal 7 404 kvm
Formål Blokkbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1953/7235-1/100 07.10.1953 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 20

1955/224-1/100 08.01.1955 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 20

1976/9082-3/100 20.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1977/2437-1/100 14.02.1977 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Viker med panteretten for inntil kr. 200.000,-.

GRUNNDATA
1976/9082-2/100 20.05.1976 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 036 SEKSJONER

2020/707809-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 34 BNR: 20 FNR: 0 SNR: 27
2024/45913-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 34 BNR: 20 FNR: 0 SNR: 27

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 098,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - interiørrådgivning kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - alle visninger inkludert kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg interiørrådgivning kr. 2 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 123,- 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. 3 625,-.

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 23. mai 2026

Megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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

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

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

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

Eiksveien 65

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	**11 min**
553 elever, 24 klasser	0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	**14 min**
412 elever, 20 klasser	1.1 km
Hosle skole (1-7 kl.)	**4 min**
454 elever, 20 klasser	2.4 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**9 min**
419 elever, 21 klasser	0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**5 min**
218 elever, 14 klasser	2.1 km
Eikeli videregående skole	**15 min**
458 elever, 18 klasser	1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

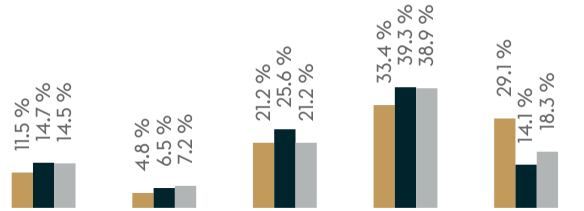
Offentlig transport

Rideveien	**2 min**
Linje 2N, 212, 230	0.1 km
Lijordet	**10 min**
Linje 2	0.6 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.8 km
Lysaker stasjon	**11 min**
Totalt 8 ulike linjer	5.6 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.7 km

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabb...	**6 min**
45 barn	0.5 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	**7 min**
34 barn	0.6 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehag...	**8 min**
55 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	8 min
Eikeli videregående	9 min
Østerås Treningssenter	9 min
Fresh Fitness Østerås	9 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 20, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 10.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2203 **Eiendomsverdi ref nr:** TK5821

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

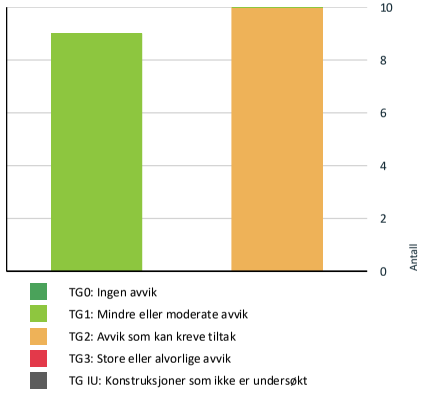
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med papp.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er i 2023 påkostet med bla. gulv og overflater, kjøkken med hvitevarer, baderom, røropplegg, mye elektrisk, listverk m.m.
Terrassedør og vinduer er fra 2015.

Det er foretatt kontroll på el-anlegget i 2024.

Dreneringen rundt bygningen er fra 2019.

Det er 2 eldre innvendige dører, innvendig trapp, deler av el-anlegget m.m.

Leilighet over 2 plan. - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Det er murvegger med pussede og malte fasader.
Det er 2-lags vinder fra 2015 i boligen.
Det er malt brann/lydklassifisert ytterdør, og terrassedør med glass fra 2015.
Det er terrasse med tregulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er originale innvendige tretrapper.
Det er innvendige malte dører. Det er nyere dør til bad, og ellers 2 eldre dører til soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2023 med veggmontert wc, dusj, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med malte flater og fliser.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusj, med dokumentert utførelse på membran.
Det er innredning emd malte fronter, speil med lys og regnfallsdusj i rommet.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplater i terrazzomarmor og ventilator, Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ventiltor med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2023 i boligen.
Koblingsskap til rør er plassert i vegg på soverom.

Det er avløpsrør i plast innvendig i boligen fra 2023 .
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, men ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, i yttervegger og kanaler.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.
Det er el-anlegg med en blanding av mye nytt og noe eldre komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er utført kontroll på el-anlegget i 2024.

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

Høyde på rekkverk i trapp er under 0,90 m. Det mangler håndløper på en side i trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan.

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

Det er flyttet på skillevegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er slukrenne i dusj, med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2023



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er innredning emd malte fronter, speil med lys og regnfallsdusj i rommet.

Årstall: 2023

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Det er kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter, benkeplater i terrazzomarmor og ventilator, Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1 ETASJE > KJØKKEN

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN.

Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Det er murvegger med pussede og malte fasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er sprekker, avskallinger, løs puss, saltutslag m.m.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er 2-lags vinder fra 2015 i boligen.

Årstall: 2015

TG 2 Dører

Beskrivelse
Det er malt brann/lydklassifisert ytterdør, og terrassedør med glass fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangle beslag under terrassedør .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag må monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er terrasse med tregulv ut fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med fliser og enstavsparkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe stedvis slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er originale innvendige tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører. Det er nyere dør til bad, og ellers 2 eldre dører til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom fra 2023 med veggmontert wc, dusj, servant og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk i trapp er under 0,90 m. Det mangler håndløper på en side i trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventiltor med avtrekk ut.

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2023 i boligen. Koblingsskap til rør er plassert i vegg på soverom.

Årstall: 2023



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast innvendig i boligen fra 2023 .

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, men ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, i yttervegger og kanaler.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre røropplegg til radiatorer, og enkelte eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av mye nytt og noe eldre komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er utført kontroll på el-anlegget i 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført mye elektrisk i boligen i 2023. Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2023 i boligen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



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

Arealer

Leilighet over 2 plan.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		9		9	
1 Etasje	41			41	16
2 Etasje	41			41	
SUM	**82**	**9**			**16**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1 Etasje	Entré, kjøkken, stue		
2 Etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er flyttet på skillevegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført mye elektrisk, det er lagt opp nytt røropplegg, det er skiftet kjøkken, det er laget nytt bad, det er lagt nye gulv m.m.

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

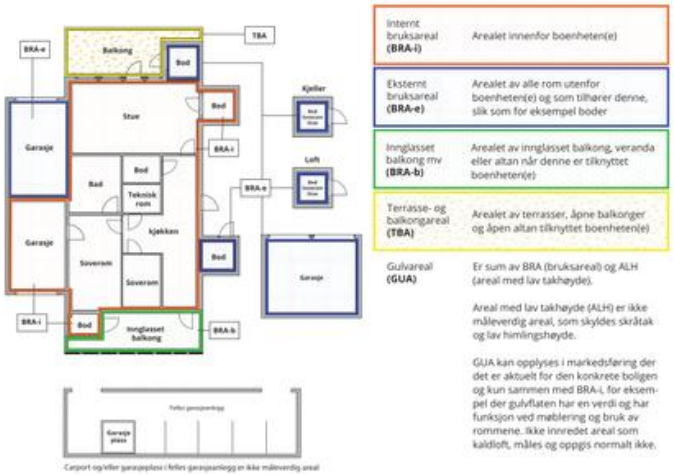
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Tobias Voraa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	20		27		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 65

Hjemmelshaver
Stangeland Synne Sofie, Voraa Tobias Graneng Weidemann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Østerås.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TK5821

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 20
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tobias Voraa, Synne Sofie Stangeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2023

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: 3441765
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Motekk AS, 1. Demontering av eksisterende innredning. 2. Utpigging av eksisterende gulv. 3. Montering av osb plater og membran plater på alle vegger. 4. Åpne vegg til nisje for dusj og vaskemaskin. 5. Levering og montering av 5 stk Led spotter i tak, type Gs junistar gyro hvit. 6. Montering av nye gipsplater i tak, som sparkles og males. 7. Støping av nytt gulv m/ varmekabler. 8. Tilpasning av nye rørføringer (rør i rør) til vann og avløp. 9. Innkjøp og montering av rennesluk, type Purus Line Twist. 10. Nye el føringer til alle elektriske punkt, som avtalt på befaring. Se eget oppsett. 11. Levering og montering av ny dør. Slett hvit heltrekjærne-dør m/ hvite karmer. 12. Montering og innbygging av nytt vegghengt toalett. 13. Vann og el opplegg til vaskemaskin. 14. Legging av membran på gulv og vegg. 15. Legging av flis på gulv og delvis vegg, inkl fug og silikon. 16. Utforing og listing rundt vindu og dører. 17. Maling av tak, deler av veggflate, lister og utforinger. 18. Montering av alle nye installasjoner, som avtalt på befaring. Arbeidet ble utført høsten 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Motekk AS, Som beskrevet i punkt 1. Arbeidet ble utført høsten 2023.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Synne Sofie Stangeland	9578-5993-4-3305183	2026-05-20 19:52:31
Tobias G Weidemann Voraa	9578-5999-4-2308920	2026-05-20 12:10:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?
Ja

Beskriv: Fasadene i sameiet har noe sprekkdannelse og generell slitasje i pussen og det har blitt gjennomført en vurdering av hvorvidt fasaden bør oppgraderes. Det ble ikke ansett som prekært av fagkyndig og ble stemt ned i styremøte i 2024. Det vurderes å se på saken på nytt.

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)
Ja

Beskriv: Det ble gjennomført en drenering for hele sameiet i 2019. Dette var før min eiertid, så jeg vet ikke bakgrunnen for arbeidet. Jeg vet ikke om fukt, sopp eller råte i dag.

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

Beskriv: Riss og generell slitasje på fasade. Rehab av fasade har vært vurdert i 2024 med bistand fra ABBL. Den gang ble det bestemt at behovet for rehabilitering ikke var prekært. Styret vurderer likevel å gjøre en ny vurdering av dette.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Motekk AS Arbeidet ble utført høsten 2023.

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: Takene på husene ble rehabilitert og ferdigstilt høsten 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og graving til nye vannrør ble utført av Settevik Asfalt AS våren 2019.

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: Ekeberg Elektro AS Utført høsten og vinteren 2023 og 2024. Stikkontakter barnerom 2. etg. - PFXP-LX90 3G2,5 ANTI TWIN® INSTALLASJONSKABEL - MULTIBOKS FOR RØR OG P+B2:B69FXP - ONNLINE GIPSSKRUE GIPS/TRE 3,5X45 SF - PLUGG TP 2 RØD 1003003 - RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD I PH RS1090PT STIKKONTAKT 2X16/2 + J PH Nye stikker og lampepunkter til følgende rom. Stue Kjøkken Baderom Sikringsskap Diverse Lampepunkt *1 3 åpne punkter via gulv (2 i gang,1 i bod) Levere og koble stikkontakter ekstra som kunde selv legger rør og kabel til Komfyr stikk Kurs 15A -Teknisk*3 Bryter for belysning Dimmer for belysning Jordfeilautomat 10-25A Riving/klargjøring /omgjøring(R.S.)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 26.01.2024 avvik ble lukket innen tidsfrist fra Elvia.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elaway AS, Monterte elbilladere for sameiet høsten 2023.

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: Boligsameiet hadde rehabilitering med strømpe utvendig i 2016 og innvendig i blokkene på avløp i 2017.

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

Eventuell kommentar: Parketten er lagt ved egeninnsats og ikke av faglært. Det er noe knirk i parketten i entreen i første etasje.

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.
Ja

Beskriv: Innsekter hender det at det er i leiligheten, men jeg har ikke registrert skadedyr i min botid. I eiendommen for øvrig er det vanskelig å svare for søppelskuret som har en åpen konstruksjon.

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

Beskriv: Enkelte beboere har klaget på støy og effekt fra sine radiatorer. I vår leilighet har radiatorene fungert tilfredsstillende. Vi har en kombinasjon av nye og eldre radiatorer, der det er påregnelig at de eldre etter hvert bør byttes.

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

Eventuell kommentar: Det blir utført en tilstandsvurdering av eiendommen i forbindelse med salg våren 2026.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette finnes nok i salgsoppgave med tilstandsrapport fra 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Dersom sameiet bestemmer seg for å gjennomføre en fasaderehabilitering og eventuelt utskifting av vinduer vil dette kunne medføre en økt fellesgjeld.

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tobias G Weidemann Voraa	2026-05-20	Synne Sofie Stangeland	2026-05-20

Identifikasjon

Tobias G Weidemann Voraa

Identifikasjon

Synne Sofie Stangeland

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0143/26

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

Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS

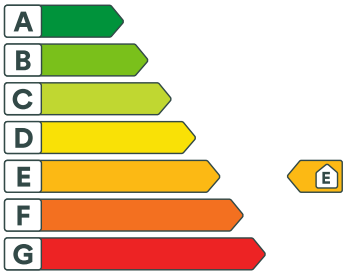
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298271**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6692478**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0104**



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 **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **239,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 508 kWh**

Tiltak 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 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 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Vedtatt 23.april 2008, endret på årsmøtet 31.mars 2009, 23.april 2018, 1. mai 2020 og 7. mai 2021

§ 1. Formål

Eiendommen gnr. 34, bnr. 20 og 120, samt 24 / 406 av bnr. 15 i Bærum er delt opp i 36 ideelle eiendomsandeler.

Sameiet har som formål drift og vedlikehold av eiendommen Eiksveien 61 - 63 - 65.

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

§ 2. Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3. Disposisjon over seksjon

Overdragelse kan bare skje til fysiske personer.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato

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

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. Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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 bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier 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.

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

§ 5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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 ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 6. Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

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

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7. Forandringer av seksjonen *og fasade*

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 8. Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten 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 og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§9. Styret

a) Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det velges et styremedlem m/varamann for hver blokk.

b) Styret velges på sameiets årsmøte for et tidsrom av 1 år.

c) Styrets leder velges særskilt. Styret er bare beslutningsdyktig når samtlige 3 blokker er representert. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

d) Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen.

e) Styret forplikter sameiet ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

f) Styret er underlagt årsmøtets vedtak. Saker av viktighet må på forhånd forelegges årsmøtet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

g) Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

f) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

g) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter 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.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 11. 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.

§ 12. Årsmøtet

a) Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned etter skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.
b) Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

c) Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:
- Konstituering av årsmøtet.
- Valg av ordstyrer.
- Informasjon fra styret
- Revidert årsregnskap med forslag til disponering av overskudd eller dekning av tap.
- Godkjennelse av styrets honorar.
- Driftsbudsjett.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

b) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

c) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne, som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til slikt årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. På ekstraordinært årsmøte behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen.

d) På ethvert årsmøte har hver seksjon 1 -en- stemme. Enhver kan møte med fullmektig (skriftlig fullmakt). Fullmakter godkjennes av styret.

e) For beslutning om endring av sameiets vedtekter kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, inkl. fullmakter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

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 seksjonseierne 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 som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

<u>Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:</u>

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. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

f) Øvrige voteringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

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

h) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiet eller oppløsning krever tilslutning av samtlige seksjonseiere.

i) Det skal føres protokoll for alle årsmøter. Protokollen skal undertegnes av 2 seksjonseiere som velges blant de fremmøtte.

§ 13. Husordensregler

Årsmøtet vedtar husordensregler for sameiet.

§ 14. Fellesutgifter, fellesinntekter og vedlikeholdsfond

Styret fastsetter fellesutgiftene med utgangspunkt i forventede utgifter. Fellesutgiftene fordeles likt på alle seksjonseierne.

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.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles likt seksjonseierne.

§ 15. Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.
Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 16. Mislighold

a) Hvis eieren av en seksjon vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor seksjonseierne, derunder også forhold som ikke er av økonomisk art, 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.

b) 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 fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 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.

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

§ 17. Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G *(*folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§ 18. Garasje/biloppstillingsplasser

a) Hver seksjon har rett til garasje eller biloppstillingsplass for en bil på sameiets eiendom. Plassen anvises av styret.

b) Styret forestår den nødvendige drift av sameiets garasjer og biloppstillingsplasser. Kostnadene inngår som en del av sameiets regnskap.

c) Styret fordeler ledige garasjer og biloppstillingsplasser etter boansiennitetsprinsippet i rekkefølge:
1. Seksjonseiere
2. Leiere
3. Seksjonseiernes 2. bil

d) Styret fastsetter en årlig avgift for alle garasjer og biloppstillingsplasser.

e) Enhver bruk av garasje og biloppstillingsplass plikter å holde orden på og omkring sin plass. Selvpåført skade eller verdiforringelse av plassen belastes bruker.

f) Innbyrdes bytte av garasjer eller biloppstillingsplasser må godkjennes av styret.

g) Bruk av garasjer eller biloppstillingsplasser til annet enn oppbevaring av bil er ikke tillatt.

h) Fremleie eller utlån av garasje eller biloppstillingsplass er kun tillatt etter styrets skriftlige samtykke.

i) Hvis garasjen eller biloppstillingsplassen står ubenyttet utover 3 måneder, plikter leietakeren å stille garasjen eller biloppstillingsplassen til styrets disposisjon, som fremleier den midlertidig, inntil opprinnelig leietaker igjen har bruk for plassen. Slik fremleie skal skje etter reglene i denne bestemmelsens bokstav c.

j) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

k) Dersom leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret forlange at leieforholdet opphører.

§ 19. Tvister

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

§ 20. Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Sameiet Eiksveien 61-63-65 **Vår ref.:** 146/27
Eiksveien 65 **Type:** Sameie
1361 ØSTERÅS **Eiere:** Tobias Weidemann Voraa, Synne Sofie Stangeland

Organisasjonsnr: 975 830 306 **Seksjonsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 743**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 308
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	793
	AVDRAG LÅN	567
Objekt:	Parkeringsplass 2 Eiksveien 61-63-65 (141 - 2)	75

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	156 985	Gjeld siste årsoppg.:	159 621
Klient ajourf. lån:	5 651 475,05	Klient gj. s. årsoppg.:	5 746 372

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308131443, Nordea Bank AB
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 05.05.2026: 5 651 475
Andel av saldo: 156 985
Første termin/første avdrag: 02.03.2026 (siste termin 02.12.2040)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Åsmund Breie
Adresse:	Eiksveien 61
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
E-post:	eiksveien@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Brensel: Brenselregnskapet har månedlige akontoinnbetalinger med avregning etter hvert år.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	159 621	Andre inntekter:	48
Annen formue:	35 722	Utgifter:	10 798		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/20 - seksjon:27
Feste/eiet tomt: Eiet

Sameiet Eiksveien 61-63-65 **Vår ref.:** 146/27
Eiksveien 65 **Type:** Sameie
1361 ØSTERÅS **Eiere:** Tobias Weidemann Voraa, Synne Sofie Stangeland

Organisasjonsnr: 975 830 306

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441765

Vedtak:
Styret får kr 60 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Åsmund Breie fra 20. juni 2025

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Wilhelm Francke fra 6. mai 2025

Tobias Weidemann Voraa fra 20. juni 2025

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Steinar Jelstrup Heggemsnes fra 06. mai 2025
Emir Gautefall Lejlic fra 20. juni 2025
Else Helen Edvardsen fra 20. juni 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Østerås skole, Eiksveien 104, 1361 Østerås.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra abbl

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 13stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Emir Lejlic

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Protokoll for Sameiet Eiksveien 61-63-65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	12.05.2025

Styret kan si opp parkeringsplasser på begrunnet og saklig grunnlag. Det kan for eksempel skyldes at parkeringsplassen ikke blir brukt (borte mer enn 3 mnd.), garasjen er falleferdig eller at parkeringsplassen må benyttes til annet formål.

Det er ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Beboerne må bestille eget ladeabonnement for å kunne ta i bruk ladestasjonen sin.

§ 5. Oppbevaring i kjeller og bod

Sykler, tråsykler, kjelker osv. skal kun settes i sykkelstativer eller i bestemte rom i kjelleren. Slike fellesrom benyttes etter styrets bestemmelser. Innganger, trapper, adkomstbalkonger skal holdes ryddige og ha fri passasje for andre beboere. De er også fluktveier ved ulykker, brann.

Hver seksjon har fått anvist en bod. Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene. Gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Tilfluktsrom

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i tilfluktsrommet da dette rommet skal kunne tas i bruk på kort varsel. Unntak, gjenstander som tas i bruk årlig som f.eks. hagemøbler, skiboks, bildekk kan oppbevares i tilfluktsrom etter skriftlig informasjon til og godkjenning fra styret. Marker navn på eier på gjenstander som settes i tilfluktsrom etter godkjennelse fra styret. Gjenstander som ikke er informert om og markert blir kastet.

§ 6. Renhold og fellesareal

Sameiet har ikke vaktmester. Alle beboere er ansvarlig for å holde orden ute på sameiets fellesområde, som for eksempel søppelrom, defekte lyspærer, strø gangarealer og plenklipping.

Plenklipper står fast utenfor Eiksveien 63 i sesong vår/sommer. Brensel til plenklipper står i skur utenfor Eiksveien 61, koden er 1361. Alle beboere har et ansvar for å klippe plenen. Til nå har det vært praktisert at man minimum klipper plenen utenfor på fellesarealet nærmest bygning der man bor. Styret lager en plan for hvem som har ansvar for plenklipping utenfor sin seksjon hver vår sesong. Dersom det er umulig for deg å klippe gresset, send styret en skriftlig beskjed.
Ta kontakt med styret dersom du trenger opplæring i bruk av plenklipper. Hekken som står på fellesareal, er alle sitt ansvar og skal klippes på tur av beboerne.

§ 7. Balkonger

Tepper, tøy og annet skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer av hensyn til de som måtte oppholde seg i hagen under. Teppebanking foregår på stativ mellom 61-63. Vær oppmerksom

Oppdatert: *Sep 16, 2024*
Styrets kontaktinfo: *eiksveien@gmail.com*

HUSORDENSREGLER

Sameiet Eiksveien 61 - 63 - 65

§ 1. Ansvar for skader og materiell.

Beboerne er ansvarlige for skade, som de eller medlemmer av deres husstander påfører eiendommen. Beboerne plikter omgående å sørge for at slike skader blir utbedret.
Hvis man oppdager skade, feil eller mangler, som man mener seg uforpliktet til å utbedre, skal underretning straks gis til styret eller forretningsfører.

Beboerne anmodes om å ta godt vare på felles materiell, så som gressklipper, hageredskaper, verktøy mm. og melde fra om feil til styret. I Eiksveien 63 er det en redskapsbod som alle kan benytte seg av.

§ 2. Ro i leilighetene.

Mellom kl. 2300 og 0700 skal det normalt være ro i leilighetene og på eiendommen for øvrig. Sang, musikk, radio, TV og bruk av stereo anlegg mv. må ikke foregå så det sjenerer naboer. Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere. Spesiell selskapelighet som kan medføre musikk og støy etter kl. 23 bør meddeles naboene på forhånd.

Bilkjørsel helt opp til blokkene bør unngås om natten så vidt mulig.

§ 3. Barns lek.

Barn skal ikke leke eller oppholde seg unødvendig i trappehus, kjellere eller på adkomstbalkonger. Ballspill, sykling og annen lek må foregå med behørig hensyn til lamper, postkasser, beplanting osv. Det skal ikke sykles på gresset eller opprettes nye stier på fellesarealene/gressplenene.

§ 4. Parkering.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for parkering. Styret sender informasjon om ledige parkeringsplasser. Plassene fordeles ut etter bo-ansiennitet. Det er ikke tillatt at beboere bruker garasjeplassen til oppbevaring, det går ut over de som ikke har parkeringsplass. Det parkeres på de anviste parkeringsplassene og garasjer.

Gårdsplass og oppkjørsel skal ikke benyttes til bil- og motorsykkelparkering unntatt ved kortere besøk av gjester. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil bli påtalt av styret.

§ 12. Vaskeriet i nr. 65.

Vaskeriet og tørkeplassen benyttes av beboerne etter tur. Man bør forsikre seg om at det maskinelle utstyret er i stand, når man overtar det. Feil meldes omgående til styret. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 0800 og 2000 av hensyn til beboerne over og i øvrig i overensstemmelse med særskilt instruks.

§ 13. Hugst av trær.

Hugst av trær på sameiets eiendom må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Før styret treffer sin avgjørelse, skal spørsmålet forelegge til uttalelse for de beboere som eventuelt vil bli berørt av hugsten. Hugst av trær på fellesarealet (parkarealet) må ikke foretas uten at uttalelser og samtykke er innhentet fra de medeiere som sogner til fellesarealet (parkarealet).

§ 14. Søppel

Søppel skal innpakkes omhyggelig og knyttes sammen før det bæres i søppelrommet. Papp må rives og flatpakkes før det kastes. Skulle det ikke være plass i søppelcontainerne er det ikke tillatt å sette igjen søppel inne i søppelrommet eller utenfor. Fett, kaffegrut, teblader mm. må IKKE kastes i vasker, sluk eller toalett. Det må ikke kastes filler og lignende i toaletter, da avløp derved tilstoppes.

§ 15. Bruk av elektrisitet.

Beboerne anmodes om å påse at felles elektrisk lys ikke blir benyttet mer enn nødvendig. Lys i kjeller skal alltid være slukket unntatt ved bruk av kjeller. Det er ikke lov å benytte felles strøm til lading av elsykler/sparkesykler i kjeller og bod på grunn av brannfare.

§ 16. Alminnelig henstilling til beboerne.

Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere.

§ 17. Særlige instrukser og bestemmelser.

Særlige instrukser som er gitt til enhver tid i sameiet for behandling av for eksempel varmeanlegg, vaskeri, fellesantenne mm gjelder som husordensregler. Styret kan om nødvendig til enhver tid gi bestemmelser til supplering av disse husordensregler. Slike bestemmelser skal forelegges førstkommende årsmøte til godkjennelse.

på at alle blomsterkasser ovenfor beboer skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner, som at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

§ 8. Utvendig maling, antenner mm.

Det er forbudt å montere antenner, paraboler eller sette opp flaggstenger på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke. Utvendig maling skal bare skje etter avtale med styret og i de anvendte farger.

§ 9. Låsing av felles dører.

Dører til kjeller skal holdes låst.

§ 10. Lufting.

Beboerne skal sørge for at kjellerbodene blir ordentlig utluftet i sommerhalvåret. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter omgående å skifte ut knuste kjellerruter i egne boder. Det skal ikke luftes til kaldbod. Beboerne plikter å holde rom med vann- og avløpsrør slik oppvarmet, at frostskader ikke oppstår.

Lufting i trappeoppgang

Styret påser at trappehus luftes i fyringssesongen så kondens på vegger unngås. Trappeoppgangene våre er ikke isolerte og dermed har vi sett at det lett danner seg mugg og sopp når ventilene er stengt igjen og varmen er skrudd av eller redusert. For å unngå dette må ikke varmeovnene tilpasses av andre enn styret, samtidig må ikke ventilene lukkes eller dekkes til.

Lufting i leilighetene

For å unngå mugg og fukt inne er det viktig å lufte, spesielt om vinteren. Hver dag året rundt produserer vi fukt, når vi lager mat, dusjer eller bare trekker pusten. Utlufting er helt nødvendig, også om vinteren. Det betyr ikke at det blir kaldt innendørs, det kan være tilstrekkelig med gjennomtrekk i for eksempel et par minutter, tre ganger daglig. Har du ikke mulighet til dette anbefales å holde luftelukene delvis åpent.

§ 11. Husdyr.

Det er tillatt å holde husdyr i Sameiet Eiksveien 61 – 65. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Eieren plikter å fjerne hundens eventuelle «etterlatenskaper». Fjernelse av husdyr og forbud mot husdyrhold må betraktes som vedtektsendring og skal ha 2/3 flertall.

§ 18. Forslag fra beboerne.

Forslag fra beboerne angående saker av felles interesse, sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

§ 19. Klager.

Klager fra beboerne sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

Ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65 - Tirsdag 06.05.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Eiksveien 61-63-65



Ordinært årsmøte | 2025

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emir Gautefall Lejlic
Styremedlem, Sepp De Raedt
Styremedlem, Else Helen Edvardsen
Varamedlem, Steinar Jelstrup Heggemsnes
Varamedlem, Torun Reite
Varamedlem, John Skarheim

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Åsmund Breie

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Wilhelm Francke

Tibias Weidemann Voraa

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Steinar Jelstrup Heggemsnes
Emir Gautefall Lejlic
Else Helen Edvardsen

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Eiksveien 61-63-65
Styret

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Tid: tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Sted: Østerås skole, Eiksveien 104, 1361 Østerås

Høringsperiode:
Avstemmingsperiode:

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60 000 til intern fordeling.

- Husordensregler oppdatert skriv i ABBL
  - Oppbevaring fellesrom kjeller
  - Plenklipping
- Hva som er gjort siste tiden
- Gjennomgang av varmeanlegg
- Se på muligheter til å bytte vinduer som et eget prosjekt før fasade.

Utførte vesentlige vedlikehold og innkjøp 2024

- To dugnader
  - Rydding av boden
  - Veldig bra oppmøtet og gjennomføring
- Spareplan for større vedlikehold de neste 5 årene
- Oppdatert vedlikeholdsplan.
- Kuttet ned tre
- fikset på uteplassen mellom 63 og 65
- Innkjøp av utstyr
- Bedre brannvarsling og merking i fellesområder
- Ny fordeling av varmtvann
- Dokumentasjon av hvordan varmtvannanlegget skrus av/på.

Planlagt vesentlige vedlikehold 2025

- Bytte av radiatormålere
- Rens av ventilasjonskanaler
- Spyling av vann og avløp
- Trappeoppgang i 61
-

Kommende 5 års periode

- Vedlikehold av varmeanlegg
- Bytte av
- Sparer penger 250kr/mnd/enhet ekstra => årlig
- Oppdatert vedlikeholdsplan

Årsmøte 26. apr. 2025

Sted

Klasserom på Østerås ungdomsskole, kl 18:00.

Styremedlemmer

Navn	Rolle	Fra dato	Sluttdato	Status
Emir Gautefall Lejlic	Leder		20. juni 2025	Slutter
Sepp de Raedt	Medlem		10. feb. 2025	Ferdig
Else Helen Edvardsen	Medlem		20. juni 2025	Slutter
Steinar Jelstrup Heggemsnes	Vara			Fortsetter
Torun Reite	Vara		13. juni 2025	Slutter
John Skarheim	Vara		1. nov. 2024	Ferdig
Wilhelm Francke	Medlem	6. mai 2025		Ny
Tobias Weidemann Voraa	Medlem	20. juni 2025		Ny
Åsmund Breie	Leder	20. juni 2025		Ny
Emir Gautefall Lejlic	Vara	20. juni 2025		Ny
Else Helen Edvardsen	Vara	20. juni 2025		Ny

Saker

- Har styret saker utover lovpålagte som dere ønsker å behandle?
- Oppdatering av husordensreglene.
- Finne en løsning for hvordan løse f.eks gressklipping.

Årsberetning

Styrets arbeid

- Info om organisering og hvordan styret har jobbet.

Balanse Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		301	301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		25 823	80 539
Andre fordringer	10	0	74 018
Sum fordringer		25 823	154 557
Bankinnskudd, kasse o.l	11	757 903	275 753
Sum omløpsmidler		783 726	430 310
Sum eiendeler		784 027	430 611

Resultatregnskap Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 348 712	1 905 552	2 348 800	2 703 984
Annen driftsinntekt	2	92 363	58 478	60 000	60 000
Sum inntekter		2 441 075	1 964 030	2 408 800	2 763 984
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	70 000	70 000
Kostnad lokaler	4	771 391	675 505	776 200	866 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	10 485	876	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	90 719	26 220	50 000	300 000
Annen driftskostnad	7	510 151	640 670	519 200	539 600
Sum kostnader		1 451 207	1 411 731	1 415 400	1 775 600
Resultat før finansielle poster		989 868	552 299	993 400	988 384
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	6 381	16 369	1 000	0
Finanskostnad	9	430 304	380 133	410 000	410 000
Sum finansielle poster		-423 923	-363 764	-409 000	-410 000
Årsresultat		565 945	188 534	584 400	578 384

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 623 816	1 245 456	1 623 800	1 785 984
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	0	0	180 000
Avdrag ordinære lån	315 000	349 920	315 000	308 000
Renter ordinære lån	409 896	310 176	410 000	430 000
Sum	**2 348 712**	**1 905 552**	**2 348 800**	**2 703 984**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	25 750	28 750	40 000	40 000
Oppstillingsplass	20 925	17 925	20 000	20 000
Strøm el-bil	45 688	11 803	0	0
Sum	**92 363**	**58 478**	**60 000**	**60 000**

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-5 428 884	-5 994 829
Sum egenkapital		-5 428 884	-5 994 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	6 003 143	6 288 350
Sum langsiktig gjeld		6 003 143	6 288 350
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 172	64 560
Forskudd innbetalinger		36 361	23 729
Annen kortsiktig gjeld	15	26 235	48 801
Sum kortsiktig gjeld		209 768	137 090
Sum gjeld		6 212 911	6 425 440
Sum egenkapital og gjeld		784 027	430 611

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Sted:_____, dato:_____

Emir Gautefall Lejlic	Else Helen Edvardsen	Sepp De Raedt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	10 000	10 000
Sum	**68 460**	**68 460**	**70 000**	**70 000**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	438 776	389 369	439 200	505 000
Lys, varme, energi	142 956	133 518	130 000	130 000
Renhold	37 815	32 244	34 000	36 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	68 869	29 654	69 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	82 975	90 719	104 000	120 000
Sum	**771 391**	**675 505**	**776 200**	**866 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	10 485	876	0	0
Sum	**10 485**	**876**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 902	13 095	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 881	8 825	0	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	34 936	4 300	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	150 000
Sum	**90 719**	**26 220**	**50 000**	**300 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	101 970	97 316	102 000	106 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	138 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 308	2 999	5 500	5 500
Elektroniske fellesavtaler	273 396	253 380	273 400	281 600
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	438	2 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	15 840	15 840	16 000	16 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	112 737	128 610	112 800	123 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	438	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	2 000	2 000
Sum	**510 151**	**640 670**	**519 200**	**539 600**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	5 969	4 260	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	411	0	0	0
Finansinntekt	0	12 109	0	0
Sum	**6 381**	**16 369**	**1 000**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	430 304	380 133	410 000	410 000
Sum	**430 304**	**380 133**	**410 000**	**410 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	65 703
Erstatningsmessige skader	0	8 315
Sum	**0**	**74 018**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	757 903	252 753
Skattetrekkskonto	0	23 000
Sum	**757 903**	**275 753**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-5 994 829	-6 183 363
Fra årets resultat	565 945	188 534
Sum annen egenkapital	-5 428 884	-5 994 829
Sum egenkapital	-5 428 884	-5 994 829

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	6 003 143	6 288 350
Sum	**6 003 143**	**6 288 350**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering+tak
Lånenummer:	**94907061900**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 288 350
Avdrag i perioden:	285 207
Lånesaldo 31.12:	**6 003 143**
Saldo 5 år frem i tid:	4 070 758

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061900	36	166 754	6 003 144

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Brenseloppgjør	-28 133	0
Avregning brenselsoppgjør	18 526	18 526
Skattetrekk	0	23 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	8 460
Påløpte renter	35 592	0
Interimskonto mellomregning	0	-1 435
Interim RF betaling	250	250
Sum	**26 235**	**48 801**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	293 220	424 298
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	565 945	188 534
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-285 207	-319 612
Årets endring disponible midler	280 738	-131 078
Disponible midler UB	573 958	293 220

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksbo Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-Y84YS-J79PH-2SZ8K-W2OE8

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eiksveien 61-63-65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eiksveien 61-63-65

Styreleder	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Sepp De Raedt (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Else Helen Edvardsen (sign.)	09.04.2025

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0JIZX-Y84YS-J79PH-2S28K-W2OEB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0JIZX-Y84YS-J79PH-2S28K-W2OEB

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	20	**Fnr**	0	**Snr**	27
Adresse	Eiksveien 65 , 1361 ØSTERÅS						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1953/285	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

285-53.

OF/RO.

Bernsen & Boe,
Universitetsgt. 12,
Oslo.

Gnr. 3¼, bnr. 1, tomt G 12c, Eik.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle anmerker ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 06.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse:	Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Eiksveien 61-63-65	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 34/20/0/27
Adresse: Eiksveien 65
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

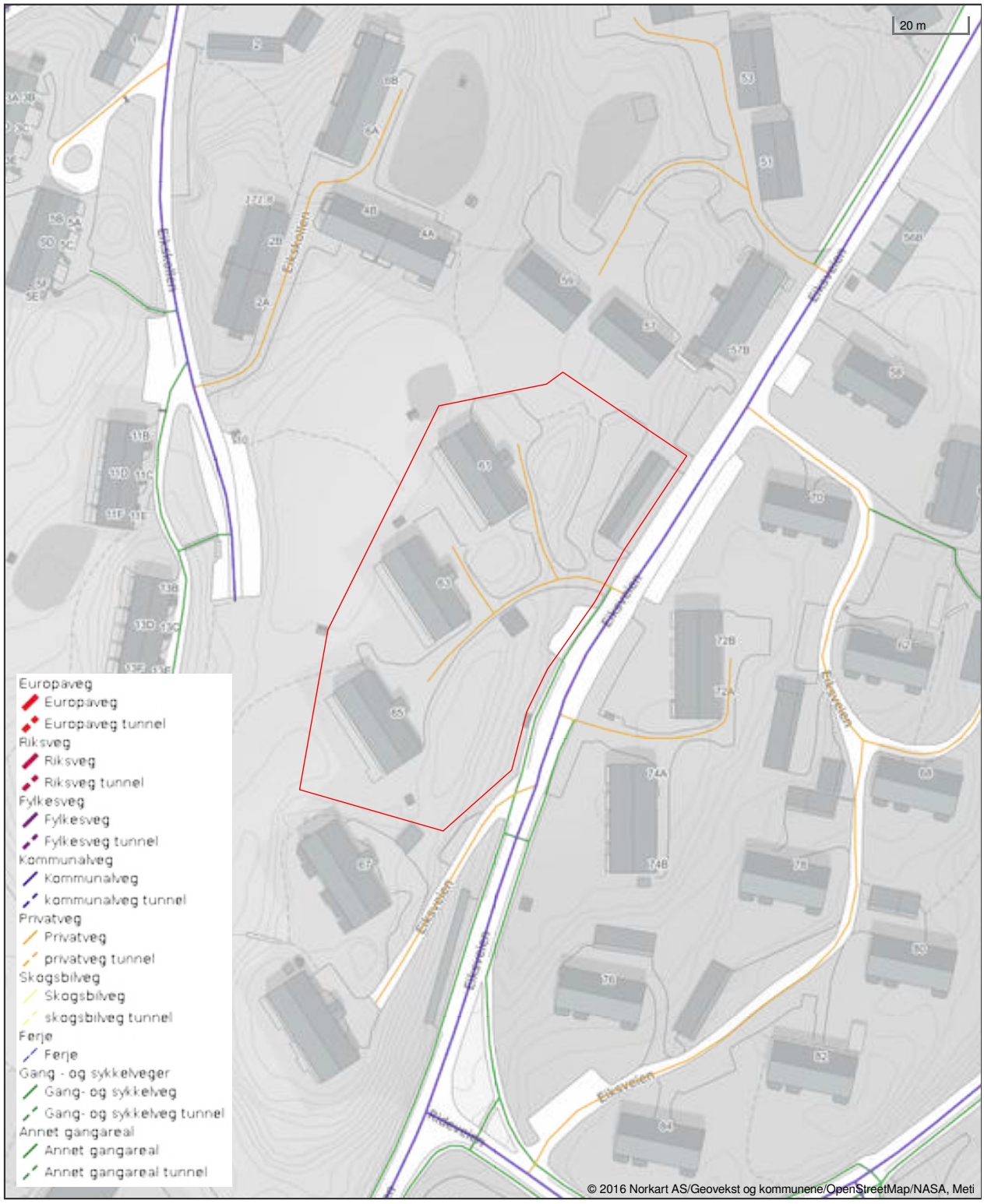
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/20//


20 m
Europaveg
Europaveg
Europaveg tunnel
Riksveg
Riksveg
Riksveg tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg
Fylkesveg tunnel
Kommunalveg
Kommunalveg
kommunalveg tunnel
Privatveg
Privatveg
privatveg tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg
skogsbilveg tunnel
Ferje
Ferje
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg tunnel
Annet gangareal
Annet gangareal
Annet gangareal tunnel
Eikvegen
Eikvegen
Eikvegen

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS								

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.

Tegnforklaring

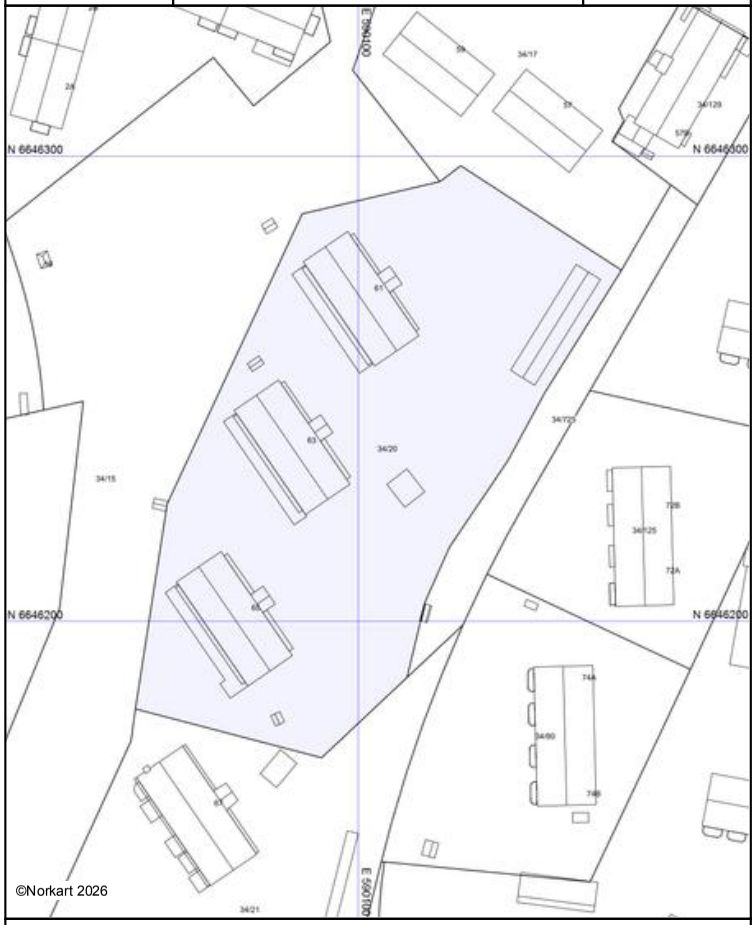
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/20/0/27
Adresse: Eiksveien 65
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

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

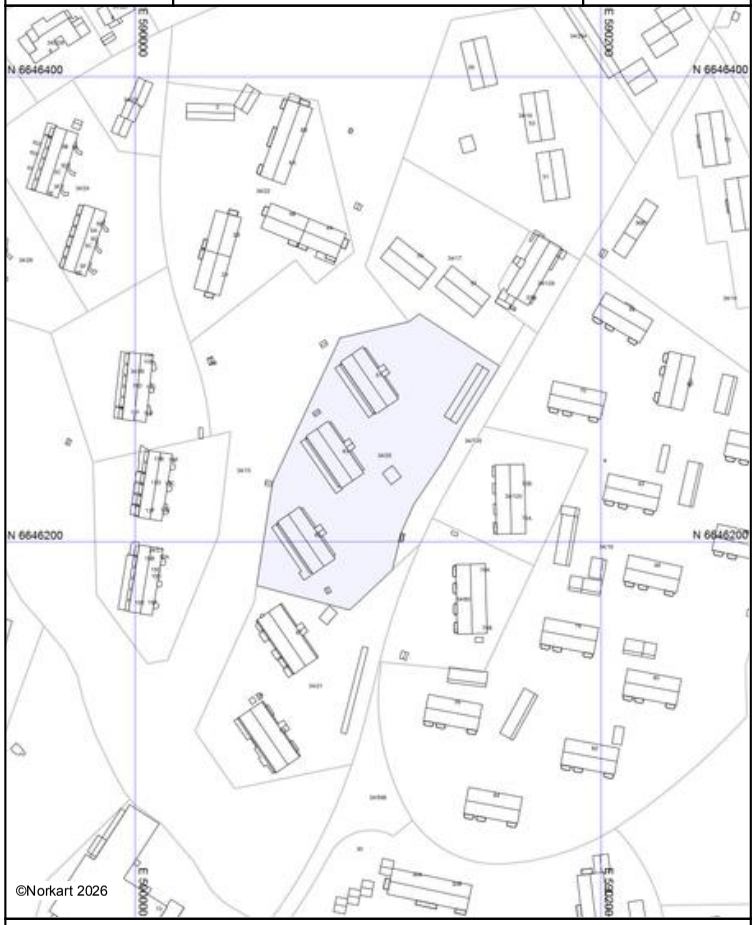
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/20/0/27
Adresse: Eiksveien 65
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 404,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646226,99	**Øst**	590073,46	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646297,95	590121,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
2	6646275,51	590156,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,18	
3	6646249,12	590139,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,13	
4	6646234,61	590132,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,51	
5	6646216,05	590119,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,39	
6	6646204,29	590114,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,87	
7	6646187,97	590110,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,78	
8	6646170,72	590092,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,18	
9	6646181,21	590052,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,34	
10	6646225,3	590058,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,62	
11	6646270,51	590079,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,86	
12	6646287,62	590087,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,87	
13	6646294,55	590117,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,39	

Utskriftsdato: 05.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/20//27



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Tegnforklaring

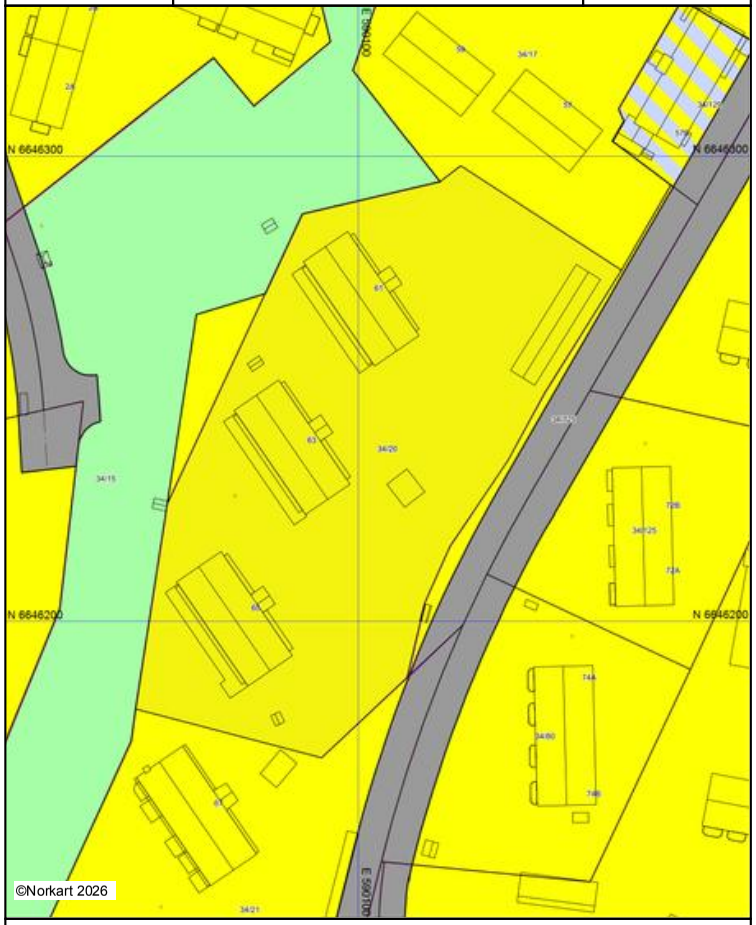
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/20/0/27
Adresse: Eiksveien 65
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - eksisterende

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

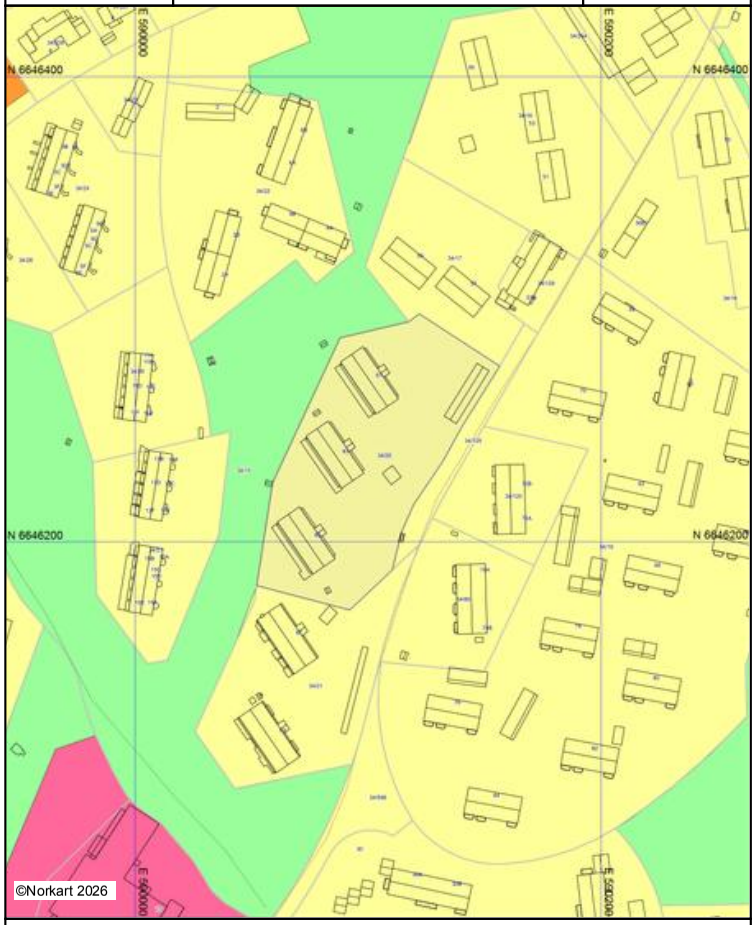
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/20/0/27
Adresse: Eiksveien 65
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.

3201-34/510	Grunneiendom	251/830186
3201-34/511	Grunneiendom	251/830186
3201-34/514	Grunneiendom	251/830186
3201-34/515	Grunneiendom	251/830186
3201-34/516	Grunneiendom	251/830186
3201-34/517	Grunneiendom	251/830186
3201-34/518	Grunneiendom	251/830186
3201-34/712	Grunneiendom	251/830186
3201-34/735	Grunneiendom	251/830186

Adresse

Vegadresse: Eiksveien 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	113 Østerås-Eiksmarka 13	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6692478		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	31.05.1957

1: Bygning 6692478: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 31.05.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1420
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1420
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.02.1955	08.02.1955	
Tatt i bruk	31.05.1957	31.05.1957	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eiksveien 65	H0104	34/20/0/27	82	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	284	0	284	0	0	0
H03	6	284	0	284	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.05.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/36	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	34/20, 34/20/0/1, 34/20/0/2, 34/20/0/3, 34/20/0/4, 34/20/0/5, 34/20/0/6, 34/20/0/7, 34/20/0/8, 34/20/0/9, 34/20/0/10, 34/20/0/11, 34/20/0/12, 34/20/0/13, 34/20/0/14, 34/20/0/15, 34/20/0/16, 34/20/0/17, 34/20/0/18, 34/20/0/19, 34/20/0/20, 34/20/0/21, 34/20/0/22, 34/20/0/23, 34/20/0/24, 34/20/0/25, 34/20/0/26, 34/20/0/27, 34/20/0/28, 34/20/0/29, 34/20/0/30, 34/20/0/31, 34/20/0/32, 34/20/0/33, 34/20/0/34, 34/20/0/35, 34/20/0/36
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/20, 34/20/0/1, 34/20/0/2, 34/20/0/3, 34/20/0/4, 34/20/0/5, 34/20/0/6, 34/20/0/7, 34/20/0/8, 34/20/0/9, 34/20/0/10, 34/20/0/11, 34/20/0/12, 34/20/0/13, 34/20/0/14, 34/20/0/15, 34/20/0/16, 34/20/0/17, 34/20/0/18, 34/20/0/19, 34/20/0/20, 34/20/0/21, 34/20/0/22, 34/20/0/23, 34/20/0/24, 34/20/0/25, 34/20/0/26, 34/20/0/27, 34/20/0/28, 34/20/0/29, 34/20/0/30, 34/20/0/31, 34/20/0/32, 34/20/0/33, 34/20/0/34, 34/20/0/35, 34/20/0/36

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VORAA TOBIAS GRANENG WEIDEMANN F040790*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Eiksveien 65 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)
STANGELAND SYNNE SOFIE F230191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Eiksveien 65 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eiksveien 65	H0104	34/20/0/27	82	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-33/4	Grunneiendom	251/830186
3201-33/250	Grunneiendom	251/830186
3201-33/251	Grunneiendom	251/830186
3201-34/15	Grunneiendom	4/2436
3201-34/508	Grunneiendom	251/830186
3201-34/509	Grunneiendom	251/830186

H02	0	284	0	284	0	0	0
H01	6	284	0	284	0	0	0
K01	0	284	0	284	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 34/20

Bruksnavn		Beregnet areal	7404.3
Etablert dato	22.10.1951	Historisk oppgitt areal	7405,2
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.2	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646226.99	590073.46	0	Ja	7404.3	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 404 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

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.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS								

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** 7 404 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan

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.

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Eiksveien 65, 1361 ØSTERÅS								

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	171 853,02 kr
Renovasjon	174 435,84 kr
Vann	147 041,46 kr
Sum	**493 330,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	108 stk	4845.44	1/3	0 %	174 435,75 kr	43 608,94 kr
Vann etter areal	15%	3384 m2	39.80	1/1	0 %	134 688,28 kr	33 672,07 kr
Avløp etter areal	15%	3384 m2	45.26	1/1	0 %	153 173,38 kr	38 293,34 kr
					Sum	**462 297,41 kr**	**115 574,35 kr**

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

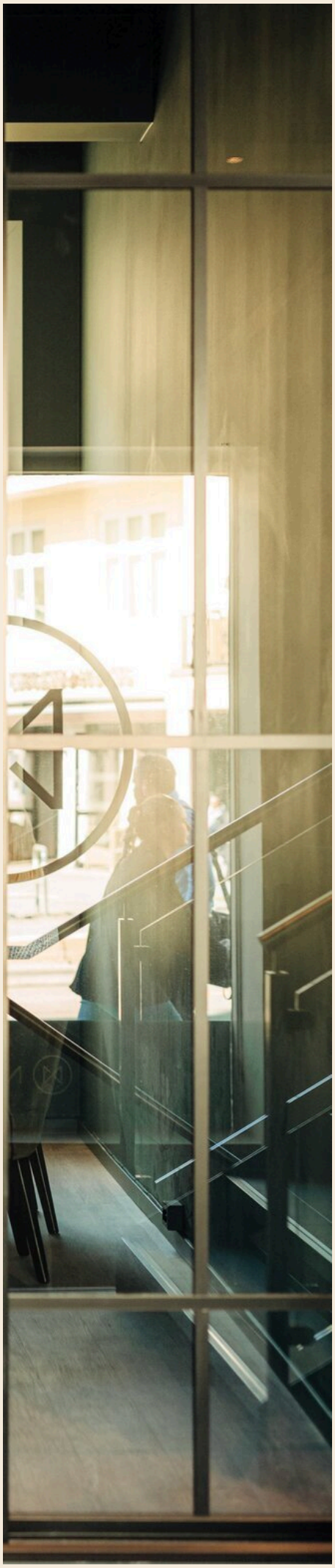
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 56-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eiksveien 65 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 20, snr 27 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 251/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 251/830186) / Gnr 33, bnr 2

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:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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