

Edelgranveien 66



Velkommen til

Edelgranveien 66



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

BEKKESTUA/ÅSTERUD

Stilren 4-r m/god plassering på feltet & utsikt mot marka - 2 usjenerte uteplasser m/gode solforhold - Garasje m/lader

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	118 571,-
Omkostninger	151 800,-
Totalpris	6 170 371,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 617,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Edelgranveien 66 - En stilren 4- roms leilighet med to uteplasser og vidstrakt naturskjønn utsikt, på meget populære og familievennlig Åsterud, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Umiddelbar nærhet til landskapsvernområde (Dælivann med omkringliggende skog), Murenveien med fin gå-, trille- og sykkelvei opp til Sæteren gård, Nygård (og Brunkollen).

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning m/god beliggenhet på feltet
- God standard & stilrent design
- Usjenert m/utsyn utover frodige fellesarealer og marka
- Balkong m/morgensol
- Terrasse m/bod+ blomsterbed & ettermiddags- og kveldssol
- 3 sov (mulighet for 4)
- 2 bad
- Gode lagringsmuligheter m/bod på balkong + kjeller
- Garasje m/lader
- Gangavstand til buss (8 min), barnehage (100m), skole m.m

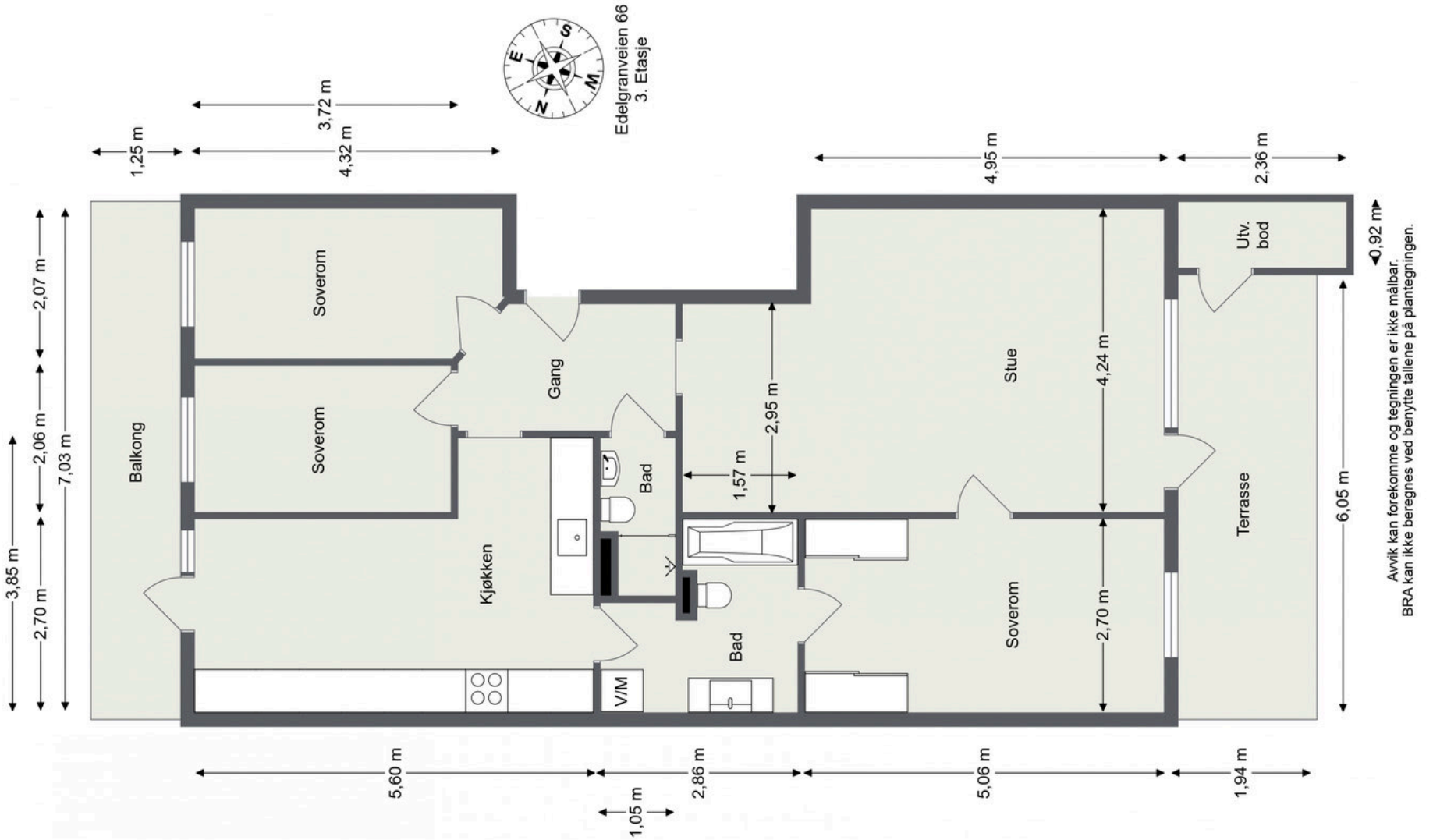
Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	21 kvm

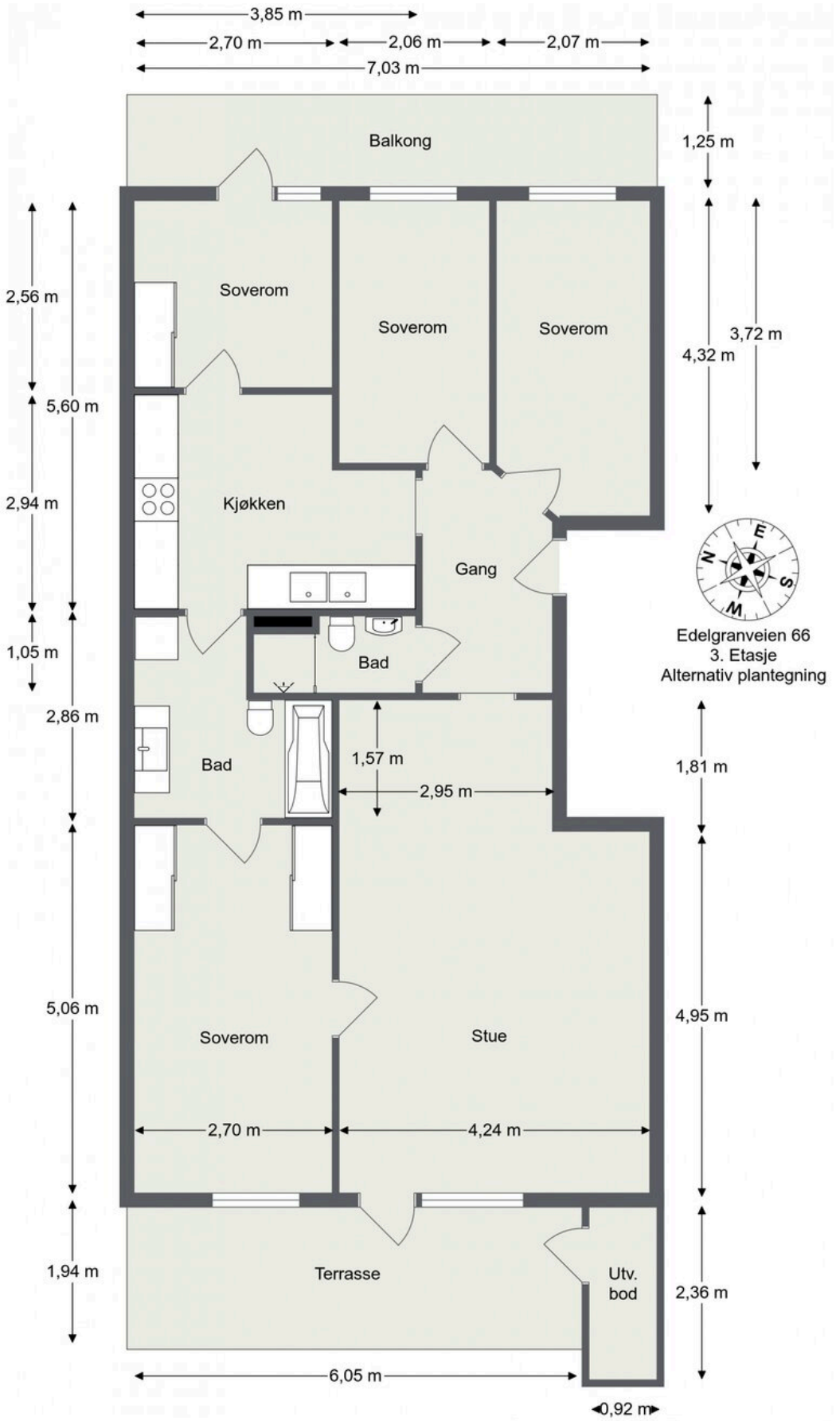
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Stue, gang, kjøkken, to bad og tre soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på balkong.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme.

Bærums Verk Tømrermesterfirma AS

Velkommen til Edelgranveien 66!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stor og stilren 4- roms leilighet med to uteplasser og vidstrakt naturskjønn utsikt, på meget populære og familievennlig Åsterud, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Med umiddelbar nærhet til naturvernområde og Bærumsmarka/ Dælivann, med utallige turmuligheter sommer som vinter, samt lekeplasser i Edelgranveien og langs Åsterudsletta, skoler, tre barnehager og butikker/ restauranter i kort avstand fra boligen, er dette et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Usjenert til og med meget god beliggenhet på feltet, finner man denne innbydende leiligheten i 3. etasje med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Det er rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære, samt luftige oppholdsrom. Leiligheten har blitt jevnlig vedlikeholdt og fremstår som et velholdt objekt med et stilrent og moderne design. Denne luftige leiligheten har 3 soverom (med mulighet for fire- ref. alternativ planløsning), to bad med varmekabler, en luftig stue og ett delikat kjøkken fra 2007 (senere utvidet i 2015 med ekstra skap).

Leiligheten har 2 solrike uteplasser med skjermet innsyn på hver sin side av bygget. Fra kjøkkenet er det utgang til en ca. 8,8 kvm stor østvendt balkong og fra stuen er det utgang til en ca. 11,9 kvm sydvestvendt terrasse,

perfekt for varme sommerdager og sene kvelder. Fra terrassen har du flott utsyn utover frodige fellesarealer og marka. Terrassen har god plass til ønsket sittegruppe og grill og er ellers utstyrt med bred markise for optimal solavskjerming, terrassevarmer samt EL-stikk. I enden av terrassen har du en praktisk bod. Her kan du nyte fuglekvitter og morgensol på balkongen, og herlig ettermiddags- og kveldssol på terrassen på den andre siden!

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
- Entré, 2 bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger:
- Kjellerbod: 2,5 kvm.
- Utvendig bod på terrasse: 2,0 kvm.
- Balkong: ca. 8,8 kvm.
- Terrasse: ca. 11,9 kvm.
- 1 garasjeplass (nr. 191) i felles anlegg m/EL-billader.
- Til disposisjon for sameierne: 2 nyoppussede selskapslokaler (Åsterudstuene) som er tilgjengelige mot en liten leiekostnad.

Ditt nye hjem!

Boligen holder en gjennomgående god standard og har i de senere årene blitt påkostet en rekke oppgraderinger med bl.a.:
2007: Det store badet blir modernisert. Den gamle støpen ble ikke fjernet og sluket ble ikke skiftet.
2007: Kjøkken.
2009: Det lille badet blir rehabilitert.
2014-2020: Utskiftning av det elektriske anlegget. Nye sikringer fra 2018.
2015: Det ble montert opp 2-3 nye skapstammer på kjøkkenet, med integrerte frysere(mellom kjøleskap og yttervegg).
2016: Fasaden, balkongene og terrassene ble rehabilitert.
2016: Nye vinduer og balkongdører
2017-2020: Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
2018: Terrassebord på terrassen ved stuen.
2018: Byttet sikringene i sikringsskapet.
2021: Stuen og hovedsov ble malt opp.
2023: Utbedring av tak i hele sameiet.
2024: Ny duk på markisen på terrassen.

_____

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Velkommen inn til en lys og innbydende entré med god plass til ønsket garderobeløsning, skoskap og oppheng for yttertøy. Gjennomgående for boligen er slette og malte flater samt pent og slitesterkt høytrykkslaminat med livstidsgaranti.

Soverom:
Boligen inneholder totalt 3 soverom, med mulighet for et 4. soverom (se alternativ planløsning)
Alle soverommene har god plass til ønsket soveromsinnredning og garderober. Hovedsoverom har gode garderobeløsninger med 2 doble og 2 enkle PAX-garderober fra IKEA. Her er det ellers godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den tiltalende stuen har store vindusflater som sørger for rikelige mengder med naturlig lys og god atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:

Lyst og delikat kjøkken fra 2007 og senere utvidet i 2015 med ekstra skap. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, heltre benkeplate og backsplash av mosaikk. Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med stekeovn, keramisk koketopp med ventilator over kokesone samt 2 frysere. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til en flott og østvendt balkong med nydelig morgensol.

Spiseplassen kan alternativt gjøres om til boligens 4. soverom (se alternativ planløsning).

Bad:
Hovedbad - Stilrent bad med downlights i himling, fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, håndklevarmer, veggmontert WC samt badekar med dusjvegg av herdet glass og dusjarmatur.

Gjestebaderom - Fra entréen har du tilgang til det fliselagte gjestebadet med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjnisje, veggmontert WC og servantinnredning.

Uteplasser:
Boligen har 2 solrike balkonger på hver sin side av bygget. Begge uten gjenboere. I blomsterbedet er det gjort klart for dyrking av det du måtte ønske.

Fra stuen er det utgang til en ca. 11,9 kvm sydvestvendt terrasse med herlig ettermiddags- og kveldssol. Fra terrassen har du flott utsyn utover frodige fellesarealer og marka. Terrassen har god plass til ønsket sittegruppe og grill og er ellers utstyrt med bred markise for optimal solavskjerming, terrassevarmer samt EL-stikk. I enden av balkongen har du en praktisk bod.

Fra kjøkkenet er det utgang til en ca. 8,8 kvm stor østvendt balkong med nydelig morgensol.

____
Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badene.

VVS:
- Stoppekraner på det minste badet.
- Felles varmtvann.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs
- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene.

Diverse:
- Port-telefon.
- Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.


VINCENT VAN GOGH




















Miele









Ditt nye nabolag!

Edelgranveien 66 befinner seg på meget populære og familievennlig Åsterud, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Med umiddelbar nærhet til naturvernområde og Bærumsmarka/ Dælivann, med utallige turmuligheter sommer som vinter, samt lekeplasser i Edelgranveien og langs Åsterudsletta, skoler, tre barnehager og butikker/ restauranter i kort avstand fra boligen, er dette et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med nærhet til både Haslum og Bekkestua. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 Gjettum, ca. 25 min gange, og Coop Extra Haslum, ca. 20 min gange unna boligen. (5-7 min med bil). På Haslum finner man en innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) og restauranter som kan tilby både indisk mat, sushi, Irakisk mat og pizza. Bekkestua (en kort kjøretur unna) byr også på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. Her finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Ønsker man ytterligere tilbud ligger idylliske Bærums Verk i kort avstand fra leiligheten, samt at det er en kort kjøretur også til Sandvika.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen har umiddelbar nærhet til et stort og idyllisk naturvernområde og Bærumsmarka, med utallige turmuligheter sommer som vinter. Området byr på mange flotte turstier hvor du kan nyte lange jogge- og eller spaserturer. Stiene utenfor (f.eks fra Murenveien som er fin gå-, trille- og sykkelvei) tar deg enkelt til Dælivann, Sæteren Gård (en ideell DNT hytte for småbarnsfamilier), Kolsåstoppen, Nygård Markastue, Brunkollen Markastue eller videre innover i marka. Det er også koselig å gå langs elva i retning Haslum hvis man bare skal ha en kort tur. I umiddelbar nærhet fra eiendommen finner man også lekeplasser i Edelgranveien og to lekeplasser langs Åsterudsletta (Åsterudsletta 65 og Åsterudsletta 105) som



passer perfekt for småbarnsfamilier. Fra eiendommen er det ca. 15 m gange (med startpunkt fra Øverland gård) til preparerte skiløyper som kommer inn på løypenettet som dekker Bærumsmarka. Kort kjøretur til golfbaner på Haga og Grini samt til alpinsentere som Kirkerud og Kolsås. Kort vei til Haslumhallen, Haslum Idrettsanlegg, som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, samt Gjønneshallen flerbrukshall. Det er også kort vei til Nadderudhallen med svømmehall, idrettshall og aktiviteter for kampsport samt Nadderud stadion.

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er Åsterud, ca. 8 min. gange fra leiligheten. Fra Åsterud går det buss til Bykrysset/Bærums Verk samt mot Bekkestua og Oslo. Fra Haslum T-banestasjon, ca. 20 min gange, er avganger mot Kolsås og Bekkestua/Oslo.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Nærmeste barnehage er Åsterud barnehage som ligger ca. 100 m unna, ellers er det nærhet til flere barnehager, både kommunale og private. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk.

Informasjon

Edelgranveien 66

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0142/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 227 i Bærum kommune

Selgere
Svein Borge Hofseth
Inger Helene Solvin Hofseth

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
118 571,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 018 571,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
150 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 170 371,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 183 071,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Stue, gang, kjøkken, to bad og tre soverom.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod på balkong.

Total BRA: 93 kvm.
TBA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod: 2,5 kvm.
Utvendig bod på terrasse: 2,0 kvm.
Balkong: ca. 8,8 kvm.
Terrasse: ca. 11,9 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stor og stilren 4- roms leilighet med to uteplasser og vidstrakt naturskjønn utsikt, på meget populære og familievennlig Åsterud, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Med umiddelbar nærhet til naturvernområde og Bærumsmarka/ Dælivann, med utallige turmuligheter sommer som vinter, samt lekeplasser i Edelgranveien og langs Åsterudsletta, skoler, tre barnehager og butikker/ restauranter i kort avstand fra boligen, er dette et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Usjenert til og med meget god beliggenhet på feltet, finner man denne innbydende leiligheten i 3. etasje med flere gjennomtenkte og praktiske løsninger. Det er rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære, samt luftige oppholdsrom. Leiligheten har blitt jevnlig vedlikeholdt og fremstår som et velholdt objekt med et stilrent og moderne design. Denne luftige leiligheten har 3 soverom (med mulighet for fire- ref. alternativ planløsning), to bad med varmekabler, en luftig stue og ett delikat kjøkken fra 2007 (senere utvidet i 2015 med ekstra skap).

Leiligheten har 2 solrike uteplasser med skjermet innsyn på hver sin side av bygget. Fra kjøkkenet er det utgang til en ca. 8,8 kvm stor østvendt balkong og fra stuen er det utgang til en ca. 11,9 kvm sydvestvendt terrasse, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder. Fra terrassen har du flott utsyn utover frodige fellesarealer og marka. Terrassen har god plass til ønsket sittegruppe og grill og er ellers utstyrt med bred markise for optimal solavskjerming, terrassevarmer samt EL-stikk. I enden av terrassen har du en praktisk bod. Her kan du nyte fuglekvitter og morgensol på balkongen, og herlig ettermiddags- og kveldssol på terrassen på den andre siden!

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
- Entré, 2 bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger:
- Kjellerbod: 2,5 kvm.
- Utvendig bod på terrasse: 2,0 kvm.
- Balkong: ca. 8,8 kvm.
- Terrasse: ca. 11,9 kvm.
- 1 garasjeplass (nr. 191) i felles anlegg m/EL-billader.
- Til disposisjon for sameierne: 2 nyoppussede selskapslokaler (Åsterudstuene) som er tilgjengelige mot en liten leiekostnad.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard og har i de senere årene blitt påkostet en rekke oppgraderinger med bl.a.:
2007: Det store badet blir modernisert. Den gamle støpen ble ikke fjernet og sluket

ble ikke skiftet.
2007: Kjøkken.
2009: Det lille badet blir rehabilitert.
2014-2020: Utskiftning av det elektriske anlegget. Nye sikringer fra 2018.
2015: Det ble montert opp 2-3 nye skapstammer på kjøkkenet, med integrerte frysere(mellom kjøleskap og yttervegg).
2016: Fasaden, balkongene og terrassene ble rehabilitert.
2016: Nye vinduer og balkongdører
2017-2020: Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
2018: Terrassebord på terrassen ved stuen.
2018: Byttet sikringene i sikringsskapet.
2021: Stuen og hovedsov ble malt opp.
2023: Utbedring av tak i hele sameiet.
2024: Ny duk på markisen på terrassen.

_____
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Velkommen inn til en lys og innbydende entré med god plass til ønsket garderobeløsning, skoskap og oppheng for yttertøy. Gjennomgående for boligen er slette og malte flater samt pent og slitesterkt høytrykkslaminat med livstidsgaranti.

Soverom:
Boligen inneholder totalt 3 soverom, med mulighet for et 4. soverom (se alternativ planløsning)
Alle soverommene har god plass til ønsket soveromsinnredning og garderober. Hovedsoverom har gode garderobeløsninger med 2 doble og 2 enkle PAX-garderober fra IKEA. Her er det ellers godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, stuen. Den tiltalende stuen har store vindusflater som sørger for rikelige mengder med naturlig lys og god atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en spisegruppe som rommer plass til mange gjester. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt terrasse, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Lyst og delikat kjøkken fra 2007 og senere utvidet i 2015 med ekstra skap. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, heltre benkeplate og backsplash av mosaikk. Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer med stekeovn, keramisk koketopp med ventilator over kokesone samt 2 frysere. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til en flott og østvendt balkong med nydelig morgensol.

Spiseplassen kan alternativt gjøres om til boligens 4. soverom (se alternativ planløsning).

Bad:
Hovedbad - Stilrent bad med downlights i himling, fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, håndklevarmer, veggmontert WC samt badekar med dusjvegg av herdet glass og dusjarmatur.

Gjestebaderom - Fra entréen har du tilgang til det fliselagte gjestebadet med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjnisje, veggmontert WC og servantinnredning.

Uteplasser:
Boligen har 2 solrike balkonger på hver sin side av bygget. Begge uten gjenboere. I blomsterbedet er det gjort klart for dyrking av det du måtte ønske.

Fra stuen er det utgang til en ca. 11,9 kvm sydvestvendt terrasse med herlig ettermiddags- og kveldssol. Fra terrassen har du flott utsyn utover frodige fellesarealer og marka. Terrassen har god plass til ønsket sittegruppe og grill og er ellers utstyrt med bred markise for optimal solavskjerming, terrassevarmer samt EL-stikk. I enden av balkongen har du en praktisk bod.

Fra kjøkkenet er det utgang til en ca. 8,8 kvm stor østvendt balkong med nydelig morgensol.

____
Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badene.

VVS:
- Stoppekraner på det minste badet.
- Felles varmtvann.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs
- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene.

Diverse:
- Port-telefon.
- Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m.
- Røykvarsler er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass (nr. 191) i felles anlegg med tilhørende EL-billader. Forbruk faktureres kunden direkte via ladeoperatør/abonnement fra Movel.

Det finnes ellers flere parkeringsplasser på sameiets tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Rykkinn rørleggerbedrift. Nytt armatur i dusj 2019.

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: Utbedring av tak i hele sameiet sommeren 2023.

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: Oslo Elektroservice (2014-2020) diverse oppgraderinger av anlegg, brytere, elkontroll etc.; Bravida (2018) Bytte til automatiske sikringer; Oslo Vest Elektro (2021) Oppgradere kjøkkenkurs, montere lampe kjøkken og gang; Oslo Vest Elektro (2022) Skifte lamper og dimmere stue og dimmer soverom; Oslo Vest Elektro (2024) skifte taklampe kontor og soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Oslo Elektroservice, 2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader i sameiets garasjeanlegg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Sameiet skal igangsette radonmåling i kjellere i nær fremtid som del av HMS-arbeidet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i betongvegg bak sofa i stua, langs tak og til soverom, kosmetisk utbedret i 2020.

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: Det er observert mus i søppelskur for flere år siden. Har ikke hørt om observasjoner der de siste årene. Observert to-tre muselort i kjellerbod 2022/2023, ikke siden.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Terrasseblokk over 5 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende elementer av betong og stål. Innfelte yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende panel og sementplater. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016. Inngangsdør fra byggeåret og med B-30 brannklassifisering.

____
Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad v/gang Overflate vegger og himling
1.1.2 Bad v/gang Overflate gulv
1.1.3 Bad v/gang Membran, tettesjiktet og sluk
1.2.1 Bad Overflate vegger og himling
1.2.2 Bad Overflate gulv
1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
5.1 Balkonger, verandaer og lignende
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Grå taklampe på kjøkken og taklampe i gangen.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kombiskap, frysere, oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp.

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
Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk:
2024: 12738 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inneholder:
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Varmtvann
- Fiber/TV (Telenor Flex)
- Vaktmestertjenester
- Oppgangsvask
- Vedlikehold
- Betaling av fellesgjeld og annet drift av sameiet

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 542 146,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 168 582,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Åsterud Boligsameie, orgnr. 971258993

Om sameiet

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

Sameiets hjemmeside: www.asterudboligsameie.no

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

Fra årsmøte avholdt 20. mars 2025:
- Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet og det er i skrivende stund innhentet tilbud fra Sweco. Det ble på møtet vedtatt at sameiet skal bruke inntil kr. 2 900 000,- (inkl. mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.
- Det ble vedtatt at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

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

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

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

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 571,- pr. 12.05.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987215243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 24 088 268,00
Innfrielsesdato: 01.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987222142
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 11 585 309,00
Innfrielsesdato: 01.05.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 83987215243
Restsaldo: 80 064,16
Kapitalkostnader: 699,71

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 83987222142
Restsaldo: 38 507,04
Kapitalkostnader: 275,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 571,20,-, pr. dags dato.

Fellesformue

Kr 30 533,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 5 056 966,-. I 2025 er selskapet budsjettert med et overskudd på kr. 2 898 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858454-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
Tomten er består av store grøntarealer som er pent beplantet med gress, prydbusker og trær. Biloppstillingsplassene er sentralt plassert på tomten. Adkomst til tilhørende garasjeanlegg via naboblokken. Kort gangavstand til stier og grusveier som leder inn i marka.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Edelgranveien 66 befinner seg på meget populære og familievennlig Åsterud, i nærheten av Haslum og Bekkestua. Med umiddelbar nærhet til naturvernområde og Bærumsmarka/ Dælivann, med utallige turmuligheter sommer som vinter, samt lekeplasser i Edelgranveien og langs Åsterudsletta, skoler, tre barnehager og butikker/ restauranter i kort avstand fra boligen, er dette et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med nærhet til både Haslum og Bekkestua. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 Gjettum, ca. 25 min gange, og Coop Extra Haslum, ca. 20 min gange unna boligen. (5-7 min med bil). På Haslum finner man en innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) og restauranter som kan tilby både indisk mat, sushi, Irakisk mat og pizza. Bekkestua (en kort kjøretur unna) byr også på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. Her finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Ønsker man ytterligere tilbud ligger idylliske Bærums Verk i kort avstand fra leiligheten, samt at det er en kort kjøretur også til Sandvika.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen har umiddelbar nærhet til et stort og idyllisk naturvernområde og Bærumsmarka, med utallige turmuligheter sommer som vinter. Området byr på mange flotte turstier hvor du kan nyte lange jogge- og eller spaserturer. Stiene utenfor (f.eks fra Murenveien som er fin gå-, trille- og sykkelvei) tar deg enkelt til Dælivann, Sæteren Gård (en ideell DNT hytte for småbarnsfamilier), Kolsåstoppen, Nygård Markastue, Brunkollen Markastue eller videre innover i marka. Det er også koselig å gå langs elva i retning Haslum hvis man bare skal ha en kort tur. I umiddelbar nærhet fra eiendommen finner man også lekeplasser i Edelgranveien og to lekeplasser langs Åsterudsletta (Åsterudsletta 65 og Åsterudsletta 105) som passer perfekt for småbarnsfamilier. Fra eiendommen er det ca. 15 m gange (med startpunkt fra Øverland gård) til preparerte skiløyper som kommer inn på løypenettet som dekker Bærumsmarka. Kort kjøretur til golfbaner på Haga og Grini samt til alpinsentere som Kirkerud og Kolsås. Kort vei til Haslumhallen, Haslum Idrettsanlegg, som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, samt Gjønneshallen flerbrukshall. Det er også kort vei til Nadderudhallen med svømmehall, idrettshall og aktiviteter for kampsport samt Nadderud stadion.

Offentlig kommunikasjon:

Svært god offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er Åsterud, ca. 8 min. gange fra leiligheten. Fra Åsterud går det buss til Bykrysset/Bærums Verk samt mot Bekkestua og Oslo. Fra Haslum T-banestasjon, ca. 20 min gange, er avganger mot Kolsås og Bekkestua/Oslo.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Nærmeste barnehage er Åsterud barnehage som ligger ca. 100 m unna, ellers er det nærhet til flere barnehager, både kommunale og private. Det er ellers en rekke tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas samt de videregående skolene Nadderud og Stabekk.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 26.01.1982.
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 64 - Innbygning av balkong, datert 25.11.1983.
Det foreligger ferdigattest for Edelgranveien 58-66 - bod på balkonger, datert 28.03.2017.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 44 225 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 165 kvm. Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1977025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)
Navn ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.01.1980
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer:
Delareal: 44 370 kvm. Formål Blokkbebyggelse. Feltnavn B2

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/1/856/227:
17.09.2012 - Dokumentnr: 763970 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

13.05.2025 - Dokumentnr: 534371 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.04.1981 - Dokumentnr: 7688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 227
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/26175

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Etc.

____

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 57 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) (veil. 3.900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 608,-. Samlet skal selger betale kr. 150 898,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 18. mai 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Edelgranveien 66

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Edelgranveien 66
1356 Bekkestua

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 29/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 856
Hjemmelshaver:	Inger Helene Solvin Hofseth / Svein Borge Hofseth
Seksjonsnummer:	227
Festenummer:	-
Andelsnummer:	–
Byggeår:	1981
Tomt:	44389 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Svein Borge Hofseth
Befaringsdato:	28.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er består av fellesareal med grøntarealer som er beplantet med gress, prydbusker og trær. Biloppstillingsplassene er sentralt plassert på tomten. Adkomst til tilhørende garasjeanlegg via naboblokken.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk over 5 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende elementer av betong og stål. Innfelte yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende panel og sementplater. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016. Inngangsdør fra byggeåret og med B-30 brannklassifisering.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår med jevnt over normal slitasje. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.
Det største badet ble oppgradert i 2007 med nye overflater og inventar. Sluket, vannledninger m.m ble ikke skiftet ut og er originale.
Bemerkning vedrørende smøremembranen som er ikke godkjent til bruk under en påstøp.
Det minste badet ble oppgradert i 2009 og har bemerkninger vedrørende at lekkasjevann fra toalettet og servanten ikke vil ledes til et sluk da dusjen står på en forhøyning.
Rekkverkene på terrassen og balkongen har bemerkninger på at de har for store åpninger i rekkverket og under blomsterkassen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,38 m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner på det minste badet.
Felles varmtvann.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.boligmappa.no
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og tilgjengelig dokumentasjon(boligmappa).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2007: Det største badet blir modernisert. Den gamle støpen ble ikke fjernet og sluket ble ikke skiftet.
2007: Kjøkken.
2009: Det minste badet ble oppgradert.
2014-2020: Utskiftning av det elektriske anlegget. Nye sikringer fra 2018.
2015: Det ble montert opp nye skapstammer mellom kjøleskapet og ytterveggen på kjøkkenet.
2016: Fasaden, balkongene og terrassene ble rehabilitert.
2016: Nye vinduer.
2017-2020: Overflatene i leiligheten ble oppgradert.
2018: Terrassebord på terrassen ved stuen.
2018: Byttet sikringene i sikringsskapet.
2021: Stuen og hovedsov ble malt opp.
2024: Ny duk på markisen på terrassen.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

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

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
3. Etasje	91	2	0	21	91	0
SUM BYGNING	91	5	0	21	91	0
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, gang, kjøkken, to bad og tre soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 2,5 kvm.
Utvendig bod på terrasse: 2,0 kvm.
Balkong: Ca 8,8 kvm.
Terrasse: Ca 11,9 kvm.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i et felles garasjeanlegg under naboblokken. Lader for el-bil er montert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/gang: 7 mm på internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.
- Soverom v/stue: 6 mm internt.
10 mm skjevhet ble målt på langs av leiligheten.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene til NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Inger Helene Solvin Hofseth.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

29/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad v/gang

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene, foruten mindre sprekkdannelser mellom himling/vegg og noe misfarging i dusjen. Kranen til servanten er slarkete i hendelen.
Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflaten med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt,

Fallforholdet i dusjen er isolert sett tilstrekkelig og ble målt til ca 1:50.
Øvrig gulv er flatt og lekkasjevann vil ikke ledes til et sluk. Risiko at for lekkasjevann ledes ut i gangen eller inn i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk i dusjen med tilhørende vannlås. Synlig toppmembran og klemring.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Det er ukjent i hvilken grad det er påført en membran på gulvet utenfor dusjen. Forsiktighet med vannsøl anbefales, særlig da det ikke er et sluk på gulvet utenfor dusjen.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Pga dusjens plassering og badekarets plassering på det store badet så ble det tatt et hull for fuktsøk av begge badene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble observert sprekkdannelser i fugen mellom himling/vegg. Enkelte sementfuger, særlig på ytterhjørnene, har begynt å flasse av. Hakk i flisene på ytterhjørnet ved toalettet.

Avtrekket til badet går via en friskluftsventil til det minste badet, hvor det så er montert en ventil med et mekanisk avtrekk. Dette medfører at badet ikke har en egen dedikert avtrekksventil og kan medføre at ventilasjonen/avtrekket på badet er redusert.
Det er ikke etablert en tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladene til baderomsdørene.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist bom i flere av flisene. Generell bruksslitasje må forventes.
Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:100, men er stedvise slakere enn dette og fallet anses som ikke tilstrekkelig iht datidens krav. Lekkasjevann vil ledes mot sluket.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er originalt fra byggeåret. Det ble observert en smøremembran i sluket, men denne ligger over klemringen og det er ukjent i hvilken grad overgangen mellom membran/sluk er tilstrekkelig utført. Membranen skal føres under klemringen slik at overgangen er tett.
Smøremembranen ligger under et betongsjikt og en smøremembran skal ikke benyttes under en baderomsstøp da den ikke er beregnet/godkjent for denne bruken pga friksjon og risiko for at levetiden forkortes.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak badekaret. Det ble ikke påvist noen unormale fuktverdier på dette punktet.
Pga badekarets plassering og dusjens plassering på det minste badet så ble det tatt et hull for fuktsøk av begge badene.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1981

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2007 og senere utvidet i 2015 med ekstra skap.
Benkeplater av heltre, flislagt backsplash og slette fronter.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med kullfilter. Integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Merk at stikkontakten ved kjøkkenvasken er montert tett mot en vanninstallasjon uten at kontakten er IP-44 klassifisert. Dette er kun til informasjon og ikke et krav.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Stuen og hovedsoverommet ble malt opp i 2021.
Stedvise riss i plateskjøter forekommer, da i hovedsak over innvendige dører. En diagonal sprekk i veggen i stuen(mot nabo/bod).

Merknader: En diagonal sprekk kan tyde på setninger eller en svakhet i konstruksjonen. Veggene mellom enhetene er generelt sameiets eiendom og ansvar.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2016.
Balkongdører med 3-lags glass fra 2016. Inngangsdør fra 1981 med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Terrassen med adkomst fra stuen:
Rekkverket er utformet som en blomsterkasse og med tilstrekkelige mål for å være godkjent som et rekkverk. Åpningen under blomsterkassen er større enn 10 cm og utgjør en risiko for at små barn kan krabbe ut.
Betongkonstruksjon som er tildekket med impregnerte terrassebord på tilfarere. Normal slitasje på overflatene.

Balkong med adkomst fra kjøkkenet:
Rekkverket ble målt til ca 90 cm og er iht datidens krav. Den horisontale åpningen i rekkverket er større enn 10 cm og er plassert lavt i rekkverket. Dette avviker fra krav og utgjør en risiko da det muliggjør for klatring i rekkverket.
Overflaten er kledd med tretremmer og med jevnt over normal slitasje. Rømningsveier til naboene via åpninger i betongskillet.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1981

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og må forventes å være originale fra byggeåret.
Stoppekraner er montert ved siden av toalettet på badet i gangen og er tilgjengelige via en inspeksjonsluke.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Det bemerkes at stoppekranene, særlig den bakerste, har dårlig adkomst og dette vil vanskeliggjøre bruken av stoppekranene generelt. Bedre adkomst til stoppekranene anbefales.

Avløpene i boligen er originale fra byggeåret og er skjult i rørgater, avløpene ble derfor ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge bad. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Hulrommet rundt sisternen på det minste badet er fylt opp med isolasjon og det må forventes at det ikke er påført en tilstrekkelig membran på de omsluttende veggene rundt sisternene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1981

Det var rengjort i 2024

Boligen har mekanisk ventilasjon.

www.bmtf.no

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles vifte i bygget/oppgangen og det er montert ventiler på det minste badet og på kjøkkenet. En luftesjakt mellom badene er etablert slik at luften også vil trekkes fra det største badet og via det minste badet hvor avtrekket sitter. Det største badet har ikke en egen dedikert avtrekksventil(se punkt 1.2.1).
Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og i vinduskarmene, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det anbefales at dørtersklene i boligen skiftes ut med flate terskler slik at det dannes en luftespalte under dørbladene som vil tillate luften å sirkulere i boligen.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1981

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er delvis dokumentert og tilgjengelige samsvarserklæringer foreligger på www.boligmappa.no og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.
Automatiske sikringer fra 2018, samt en ble skiftet ut i 2021. Jordfeilbrytere er montert og en 40 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. En sekundær sikring med tilhørende stikkontakter er montert i sokkelen, under komfyren på kjøkkenet.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet på www.baerum.kommune.no.

Tilgjengelig dokumentasjon foreligger på www.boligmappa.no og inneholder kun dokumentasjon fra elektrikere. Øvrig dokumentasjon på utførte arbeider ble ikke fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad v/gang Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

1.1.2 Bad v/gang Overflate gulv

Baderomsgulvet utenfor dusjen er flatt og lekkasjevann vil ikke kunne ledes til et sluk da oppkanten ved dusjen er høy. Lekkasjevann vil dermed renne ut i gangen.
Det anbefales som et begrensende tiltak at det monteres en waterguard ved toalettet/servanten slik at lekkasjevann registreres og at vannet stenges av ved en lekkasje.
For å lukke avviket helt så må det etableres et sluk på gulvet slik at lekkasjevann ledes ditt.

1.1.3 Bad v/gang Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og dette medfører at det er ukjent om det er påført en membran på gulvet utenfor dusjen.
Forsiktighet med vannsøl anbefales da det heller ikke er et sluk på gulvet utenfor dusjen.
Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Avtrekket til badet går via en friskluftsventil til det minste badet, hvor det så er montert en ventil med et mekanisk avtrekk. Dette medfører at badet ikke har en egen dedikert avtrekksventil og kan medføre at ventilasjonen/avtrekket på badet er redusert. Det anbefales at det etableres en egen dedikert avtrekksventil på badet.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladene er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

1.2.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:100, men er stedvise slakere enn dette og fallet anses som ikke tilstrekkelig iht datidens krav.
Bom i flis ble påvist i flere av flisene på gulvet.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørtersklene anses som for lav/mindre enn 25 mm.

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket er originalt fra byggeåret og utskiftning anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.
Membranen ligger over klemringen og det er ukjent om denne er ført under klemringen slik at overgangen er iht krav. Dette medfører at det potensielt er membranen fra 1981 som er badets primære tettesjikt og membranen vil dermed ha passert forventet levetid.
En smøremembran skal ikke benyttes under en baderomsstøp da en slik membranen ikke er godkjent for bruken og dette kan medføre at levetiden forkortes.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Åpningen under blomsterkassen er større enn 10 cm og utgjør en risiko for at små barn kan krabbe ut. Det anbefales at åpningen tettes igjen/gjøres mindre slik at risikoen for fallskader reduseres.
Den horisontale åpningen i rekkverket er større enn 10 cm og er plassert lavt i rekkverket. Dette avviker fra krav og utgjør en risiko da det muliggjør klatring i rekkverket.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det bemerkes at stoppekranene, særlig den bakerste, har dårlig adkomst og dette vil vanskeliggjøre bruken av stoppekranene generelt. Bedre adkomst til stoppekranene anbefales.
Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommene.
Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Hulrommet rundt sisternen på det minste badet er fylt opp med isolasjon(som forøvrig vil magasinere fukt hvis det oppstår) og det må forventes at det ikke er påført en tilstrekkelig membran på de omsluttende veggene rundt sisternene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hofseth, Inger H Solvin	9578-5999-4-1962195	2025-05-12 23:19:15
Hofseth, Svein Borge	9578-5993-4-2060363	2025-05-12 23:16:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0142/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Inger Helene Solvin Hofseth, Svein Borge Hofseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

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: 565806
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rykkinn rørleggerbedrift. Nytt armatur i dusj 2019.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av tak i hele sameiet sommeren 2023

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektroservice (2014-2020) diverse oppgraderinger av anlegg, brytere, elkontroll etc.; Bravida (2018) Bytte til automatiske sikringer; Oslo Vest Elektro (2021) Oppgradere kjøkkenkurs, montere lampe kjøkken og gang; Oslo Vest Elektro (2022) Skifte lamper og dimmere stue og dimmer soverom; Oslo Vest Elektro (2024) skifte taklampe kontor og soverom.

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

Når ble kontrollen utført? Oslo Elektroservice, 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader i sameiets garasjeanlegg

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet skal igangsette radonmåling i kjellere i nær fremtid som del av HMS-arbeidet.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Sprekk i betongvegg bak sofa i stua, langs tak og til soverom, kosmetisk utbedret i 2020.

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: Det er observert mus i søppelskur for flere år siden. Har ikke hørt om observasjoner der de siste årene. Observert to-tre muselort i kjellerbod 2022/2023, ikke siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun takstrapport ifm. boligsalg.

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? Takstrapport ifm boligsalg, 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0142/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hofseth, Svein Borge	**2025-05-12**	**Hofseth, Inger H Solvin**	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Hofseth, Svein Borge

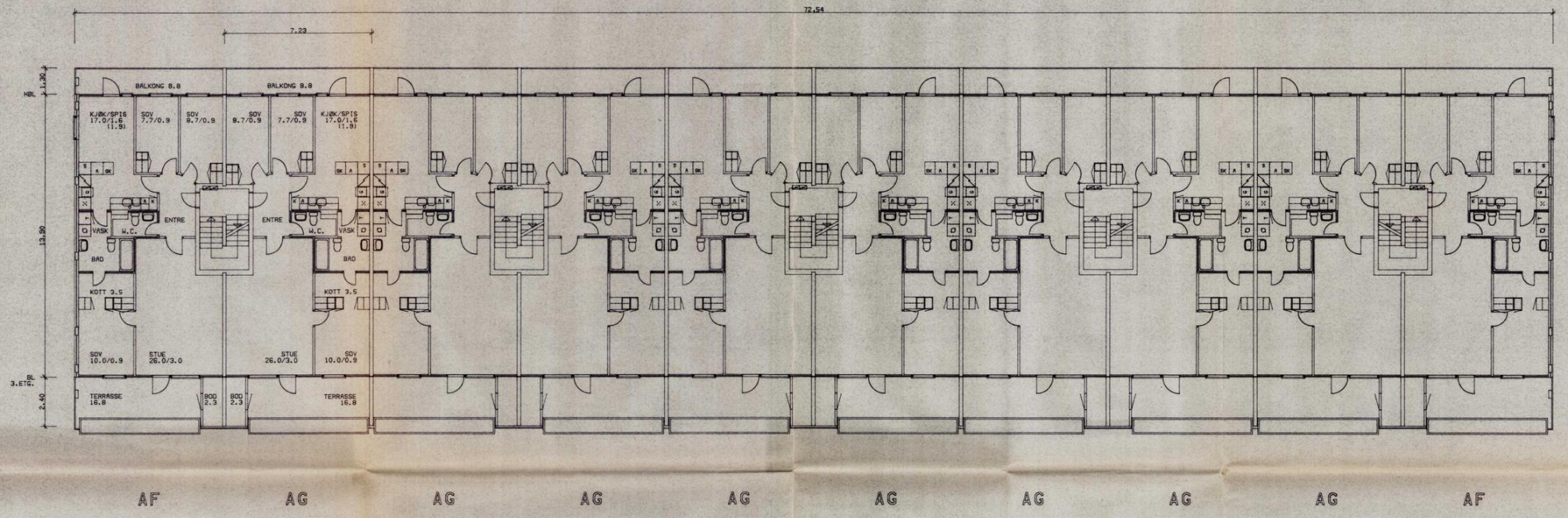
Identifikasjon

bankID Hofseth, Inger H Solvin

SIGNICAT

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

DH-55957



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 1039 - 79
Bilag nr. 29
Mottatt 4 MAR 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ASTERUD NORD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	1	507

TEGNING OMFATTER: PLAN 3. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	25/1/80		

TEGN. NR. 1428 A 3 5 .

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Hanne Marie Ottesen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: h.ottesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0142/25 . Vår ref.: 5223-1-227 Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsterud Boligsameie
Organisasjonsnr:	971258993
Seksjonseier:	Hofseth, Inger Helene Solvin
Medeier:	Hofseth, Svein Borge
Leilighetsnummer:	227
Adresse:	Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	227
Gnr.	1
Bnr.	856

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987215243
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	24 088 268,00
Innfrielsesdato:	01.09.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987222142
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	11 585 309,00
Innfrielsesdato:	01.05.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 617,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond månedlig	511,00	
Fellesutgifter	5 106,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	418,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 195,-
Annen formue:	30 533,-
Gjeld:	120 111,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987215243
Restsaldo:	80 064,16
Kapitalkostnader:	699,71

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987222142
Restsaldo:	38 507,04
Kapitalkostnader:	275,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 571,20,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5223
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mars 2025 kl. 18:00, Åsterudstuene.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser
8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024
9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)
10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)
11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid oppdatert NY.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

Sak 7

Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

Sak 8

Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

Forslag til vedtak

Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

Sak 9

Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Betongarbeider

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.

Sak 10

Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

Forslag til vedtak

Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.

Sak 11

Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og fertallskravet er 2/3.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jardar Bakke

  Ved valg av Jardar Bakke som ekstern styreleder for 1 år godkjennes et honorar til styreleder på kr 287 000 for perioden 2025/2026, samt vedlagt tilbud fra Fornebu Forvaltning om ekstern styreledelse.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Holst
- Eiliv Børresen
- Greta Eie Hovda
- Øistein Lindmark

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

- Jan Georg Kompalla
- Jan Jørgen Børstad
- Mette Persson

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

- Morten Hovda
- Tone Kirsti Holst Lund

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Tilbud Åsterud Boligsameie 2025.pdf

Årsrapport

Tillitsvalgte

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

Valgkomitéen

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

Forretningsfører og revisjon

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

Generelle opplysninger om sameiet

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

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

Vaktmestertjenester leveres av ABVK. Fra 1. mai 2025 vil ABVK også levere renholdstjenester, etter at avtalen med Eir er sagt opp.

Vibbo

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

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært årsmøte i 2024.

Møtevirksomhet og arbeidsform
Møter:
I styreperioden etter ordinært årsmøte 18. mars 2024 har det vært avholdt 10 styremøter, hvorav 1 digitalt og 9 fysiske møter. I tillegg har styreleder deltatt på ett digital budsjettmøte og ett digital regnskapsmøte sammen med rådgiver i Obos, i forkant av behandlingen av budsjett og regnskap i ordinære styremøter.
I starten av styreperioden gjennomførte styreleder også «bli kjent-» og kunnskapsoverførings-møter med både tidligere styreleder Vibeke Limi, nestleder Trond Johansen og forretningsfører Ulf Karlsen.
I etterkant av styremøtet i februar hadde vi en hyggelig styremiddag på Villa Bekk på Bekkestua, hvor alle de faste styremedlemmene + vaktmester deltok.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 27. november 2024, hvor det med 84 mot 15 stemmer ble vedtatt å ikke gjennomføre bergvarmeprosjekt i sameiet.

Arbeidsform:
Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver knyttet til drift (f eks dugnad, naboklager, forsikringssaker etc) har i første instans vært fulgt opp av styremedlemmene fra den enkelte blokken. I tillegg har også ansvarsområder/prosjekter på tvers av blokkene vært fordelt på enkelte av styres medlemmer.
Styret har benyttet Vibbo som vår foretrukne informasjons- og kommunikasjonskanal med seksjonseiere og beboere i sameiet. I tillegg har vi brukt oppslagstavlene i oppgangene for å nå frem med viktig informasjon og nyheter, også til de som ikke benytter Vibbo.

Kort oppsummering av de viktigste sakene
Under følger i korte trekk informasjon om de viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden. Det vises samtidig til nyhetssaker med utfyllende informasjon, som har vært løpende publisert på Vibbo gjennom styreperioden.

- Arbeid med bergvarmeprosjektet iht mandat fra ordinært årsmøte 2024, inkludert befaringer, møter og gjennomføring av ekstraordinært årsmøte
- Salg av gammel og kjøp av ny traktor
- Oppgradering av avtalen med ABVK fra 4 til 5 dager i uka, og ny vaktmester (Ole Morthen Skaugård) på plass etter at Tor Staff gikk av med pensjon. Styret er meget godt fornøyde med både samarbeidet og innsatsen fra vår nye vaktmester!
- Betongarbeider – kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører
- Organisering og gjennomføring av pågående utbedring av blomsterkasser med nye beslag, samt avrenning fra terrasser på stuesiden. Betongskader på blomsterkasser utbedres samtidig med andre betongskader
- Bestilt oppdatert vedlikeholdsplan fra Selvaag basert på eksisterende plan utarbeidet av det forrige styret
- Planlagt oppdatering av utomhusplan med skjøtsel utført av anleggsgartner og plan for blomstereng
- Gjennomført dugnader i alle blokkene
- Gjennomført omlegging av tepper i oppgangene, inkludert retting og utbedringer
- Installasjon og oppstart av «Obos-nøkkelen» (Unloc) i felles dører
- Løpende reparasjoner av garasjeporter og el-bil ladere, samt digital oppgradering av infrastruktur for elbil
- Åsterudstuene, ny ansvarlig for drift og utleie har kommet på plass
- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg
- Innkjøp av stakefjærer for å hjelpe hver enkelt seksjonseier/beboer å kunne gjøre nødvendig vedlikehold/staking av nedløpsrør

- Avsluttet renholdsavtalen med Eir, og inngått ny avtale om renhold med ABVK. Den nye avtalen får oppstart 1. mai, og innebærer ukentlig renhold gjennom hele året
- Gjennomført 1-års befaring av takarbeider, og sørget for oppfølging av feil og mangler i etterkant av denne
- Gjennomført overgang til fakturering av vann- og avløpsavgift fra Bærum kommune etter forbruk istedenfor etter areal
- Økonomistyring og utarbeidet budsjett for 2025
- Forberedelser til ordinært årsmøte 2025, inkludert behandling av årsrapport, regnskap og forslag til behandling
- Oppfølging av sameiets avtalepartnere og leverandører
- Behandlet og løst løpende drifts- og forsikringssaker i sameiet
- Svart eiere og beboere på henvendelser på Vibbo, epost og telefon
- Behandlet naboklager og øvrige saker om mislighold

Økonomi – resultat og avdrag på lån

Av årsresultatet på kr 5 056 966 er kr 1 046 574 brukt til å betale ordinære avdrag på sameiets lån, se note 17 til regnskapet.

Kommentar til note 4

Posten «Lønn» på kr 20 500, gjelder utbetalinger på kr 17 500 og kr 3 000 til Vibeke Lime. Beløpet på kr 17 500 gjelder ekstraarbeid for Vibeke som styreleder i forbindelse med regresskrav, og ble vedtatt av styret 17. januar 2024. Selvaag Prosjekt erkjente at styret hadde brukt ekstra tid og ressurser på dette, og krediterte tilsvarende beløp som Vibeke fikk utbetalt til sameiet, noe som var en forutsetning for utbetalingen. Beløpet på kr 3 000 var for ekstra renhold i Åsterudstuene, og ble vedtatt av styret i juni 2024.

Kommentar til note 5

Beløpet på kr 99 029 nevnt nederst i note 5 består av: kr 78 029 til Einar Limi for legging av tepper i oppgangene, kr 6 000 til Einar Limi for arbeid med calling- og postkasseskilt og kr 15 000 til kr Inger Henriksen for flaggheising.

Kommentar til budsjettet for 2025

Budsjettkolonnen som er presentert sammen med årsregnskapet er et driftsbudsjett. Kostnadene til større vedlikehold (se eget forslag fra styret om å få bruke inntil kr 2 900 000 fra vedlikeholdsfondet til betongarbeider), er en kostnad som vil komme i tillegg. Forutsatt vedtak om dette på årsmøtet.

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 030 270	17 743 740	20 122 000	20 003 000
Ladeinntekter EL-bil		0	248 173	350 000	0
Andre inntekter	3	486 539	71 327	0	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 516 809**	**18 063 240**	**20 472 000**	**20 353 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-136 298	-67 680	-50 000	-82 000
Styrehonorar/Godtgjørelser	5	-780 029	-480 000	-470 000	-600 000
Avskrivninger	14	-17 468	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 460	-30 951	-32 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-312 848	-346 557	-249 000	-329 000
Konsulenthonorar	7	-556 461	-223 842	-200 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-2 524 018	-14 282 455	-3 290 000	-3 150 000
Forsikringer		-1 016 718	-941 143	-1 012 640	-1 195 000
Kommunale avgifter	9	-3 203 366	-3 515 263	-3 960 662	-4 565 000
Energi/fyring	10	-908 710	-1 411 935	-2 500 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 526 195	-1 442 952	-1 349 999	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-2 111 275	-2 014 072	-1 897 999	-2 093 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 119 847**	**-24 756 850**	**-15 012 300**	**-14 967 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 396 962**	**-6 693 610**	**5 459 700**	**5 386 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125 636	85 672	0	5 000
Finanskostnader	13	-2 465 632	-1 913 727	-2 429 000	-2 493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 339 996**	**-1 828 055**	**-2 429 000**	**-2 488 000**
ÅRSRESULTAT		**5 056 966**	**-8 521 665**	**3 030 700**	**2 898 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 521 665		
Reduksjon udekket tap		5 056 966	0		

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	663 782	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**663 782**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		139 462	42 214
Forskuddsbetalte kostnader		1 247 128	1 138 274
Andre kortsiktige fordringer	15	10 732	75 007
Kontantkasser		0	3 103
Driftskonto OBOS-banken		2 622 353	3 997 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 732	5 000
Sparekonto OBOS-banken		4 980 301	1 670 279
SUM OMLØPSMIDLER		**9 017 708**	**6 930 909**
SUM EIENDELER		**9 681 490**	**6 930 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-27 098 156	-32 155 122
SUM EGENKAPITAL		**-27 098 156**	**-32 155 122**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 136 954	37 183 528
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 136 954**	**37 183 528**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		298 559	203 186
Leverandørgjeld		110 293	1 493 034
Skyldige offentlige avgifter	18	24 673	0
Påløpte renter		206 604	206 282
Annen kortsiktig gjeld	19	2 563	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**642 692**	**1 902 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 681 490**	**6 930 909**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.03.2025
Styret i Åsterud Boligsameie

Jardar Havro Bakke	Trond Johansen	Geir Steinseth
Manish Kakar	Eiliv Børresen	Hilde Monica Myrdam
Bjørg Enersen		

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 222 316
Vedlikeholdsfond	1 807 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 030 270**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av traktor m/tilleggsutstyr	422 119
Salg av snøfreser	10 000
Skiltpakker	18 120
Utleie Åsterud stuene	21 300
Viderefakturering	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**486 539**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Lønn	-20 500
Påløpte feriepenger	-2 563
Arbeidsgiveravgift	-113 236
SUM PERSONALKOSTNADER	**-136 298**

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

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 5
STYREHONORAR/GODTGJØRELSER
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 780 029. Av dette utgjør kr 475 000 ordinært styrehonorar. I tillegg er det i perioden april-desember utbetalt honorar til ekstern styreleder. Iht. avtale vedtatt i årmøte 18.03.24
Det er også utbetalt godtgjørelse for arbeid gjort for Boligsameiet, iht. styrevedtak, til sammen kr 99 029.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 460.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, forsikring erstatning kostnad 2023	41 993
Fornebu Forvaltning AS	-62 497
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 585
Limi Arkitektur AS	-15 938
Polygon AS	-10 790
Sweco Norge AS	-129 688
Takråd A. Kalland Øst AS	-11 812
Trude Reed Arnkværn	-4 950
OBOS Prosjekt	-322 194
SUM KONSULENTHONORAR	**-556 461**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-270 928
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-270 928**
Drift/vedlikehold bygninger	-189 697
Drift/vedlikehold VVS	-239 630
Drift/vedlikehold elektro	-323 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-276 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-395 742
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-515 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 948
Annet vedlikehold 2	-27 546
Egenandel forsikring	50 000
Kostnader dugnader	-7 202
Reparasjon og vedlikehold annet	-19 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 524 018**

Faktura fra Selvaag Prosjekt AS ble mottatt etter årsregnskapet 2023 var ferdigstilt.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 927 821
Renovasjonsavgift	-1 275 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 203 366**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-841 173
Bærum Kommune	-67 537
SUM ENERGI / FYRING	**-908 710**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 951
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 388
Håndverktøy	-8 018
Datautstyr	-5 160
Annet driftsmateriale	-118 123
Lyspærer og sikringer	-1 897
Vaktmestertjenester	-1 241 049
Renhold ved firmaer	-404 712
Snørydding	-105 770
Andre driftskostnader	-43 001
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 788
Andre kontorkostnader	-31 127
Telefon u/mva	-18 107
Drivstoff	-16 962
Kontingenter	-4 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 435
Bank- og kortgebyr	-7 128
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-8 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 111 275**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter driftskto. OBOS Banken	20 826
Renter sparekto. OBOS Banken	97 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 126
SUM FINANSINNTEKTER	**125 636**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 465 632
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 465 632**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 01.10. 2024	681 250	
Avskrevet i år, okt.-des.	-17 468	
		663 782
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**663 782**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 468**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ifm. eierskifte ved årsskifte, felleskostn.2024, fakturert i 2025	10 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 732**

NOTE: 16
Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht. årsmøtevedtak.
Vedlikeholdsfond blir innkrevd via felleskostnadene, jf. Note 2, og beløpet ovf. sparekto.

2023 Vedlikeholdsfond:	1 655 481
2024 Vedlikeholdsfond:	1 807 954
Sum innkrevd til vedlikeholdsfond	3 463 435

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-26 486 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 813	
Nedbetalt i år	847 692	
		-24 462 495
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	126 659	
Nedbetalt i år	198 882	
		-11 674 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 136 954**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk 6 termin	-17 732
Skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin	-6 941
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 673**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 563
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 563**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

Resultatanalyse 2024
Åsterud Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	20 030 270	20 122 000	91 730	0 %
Ladeinntekter EL-bil	0	350 000	350 000	100 %
Andre inntekter	486 539	0	-486 539	100 %
Sum driftsinntekter	**20 516 809**	**20 472 000**	**-44 809**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-136 298	-50 000	86 298	-173 %
Styrehonorar/Godtgjørelser	-780 029	-470 000	310 029	-66 %
Avskrivninger	-17 468	0	17 468	100 %
Revisjonshonorar	-26 460	-32 000	-5 540	17 %
Forretningsførerhonorar	-312 848	-249 000	63 848	-26 %
Konsulenthonorar	-556 461	-200 000	356 461	-178 %
Drift og vedlikehold	-2 524 018	-3 290 000	-765 982	23 %
Forsikringer	-1 016 718	-1 012 640	4 078	0 %
Kommunale avgifter	-3 203 366	-3 960 662	-757 296	19 %
Energi/fyring	-908 710	-2 500 000	-1 591 290	64 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 526 195	-1 349 999	176 196	-13 %
Andre driftskostnader	-2 111 275	-1 897 999	213 276	-11 %
Sum driftskostnader	**-13 119 847**	**-15 012 300**	**-1 892 453**	**13 %**
Driftsresultat	**7 396 962**	**5 459 700**	**-1 937 262**	**-35 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	125 636	0	-125 636	100 %
Finanskostnader	-2 465 632	-2 429 000	36 632	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-2 339 996**	**-2 429 000**	**-89 004**	**4 %**
Årsresultat	**5 056 966**	**3 030 700**	**-2 026 266**	**-67 %**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNHWU-NKLI3-6S2OD-ANYBW-BSQ6C-AG2NT

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

Valgkomitéens innstilling

Styreleder for ett år:

Jardar Bakke (på valg)

Følgende styremedlemmer ble valgt for to år sist vår og er dermed **ikke** på valg i 2025.

Faste medlemmer:

Trond Johansen Blokk 3
Bjørg Enersen « 5
Manish Kakar « 7

Faste varamedlemmer:

Knut Kristiansen Blokk 2
Bente Hammerstad « 5
Jens Ivar Dagestad « 6
Biraj Shrestha « 7

Øvrige medlemmer av styret **er på valg**, og følgende er innstilt, alle for 2 år:

Faste medlemmer:

Eiliv Børresen Blokk 1

Aleksander Holst « 6 (ny)
Øistein Lindmark « 2 (ny)
Greta Eie Hovda « 4 (ny)

Varamedlemmer:

Jan Jørgen Børstad Blokk 3 (ny)
Mette Persson « 1
Jan Georg Kompalla « 4 (ny)

Valgkomité for ett år:

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Med vennlig hilsen valgkomitéen i Åsterud Boligsameie,

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Åsterud Boligsameie

Oslo / 09.01.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Åsterud Boligsameie (heretter «sameiet») org nr 971 258 993 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mars 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mars 2025 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 12 mnd, jfr vedtektenes bestemmelse i §7 om at styrets leder velges for et år av gangen. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at styret er kjent med hovedinnholdet i sameiets vedlikeholdsplan, og at drift og økonomi i sameiet planlegges med tanke på at anbefalte tiltak kan utføres.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederes fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden, dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 287 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra april 2025 til og med mars 2026.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styrelederververvet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % (kr 21 525 eks mva) av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS	Åsterud Boligsameie

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971258993
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Åsterudstuene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ulf Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Morten Hovda.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

Transaction 09222115557542145424 Signed UK, MAH

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)

Betongarbeider

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

Forslag til vedtak:
Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og fertallskravet er 2/3.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jardar Bakke

Følgende stilte til valg:

Jardar Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øistein Lindmark
Eiliv Børresen
Greta Eie Hovda
Aleksander Holst

Følgende stilte til valg:
Øistein Lindmark
Eiliv Børresen
Greta Eie Hovda
Aleksander Holst

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Jørgen Børstad
Jan Georg Kompalla
Mette Persson

Følgende stilte til valg:
Jan Jørgen Børstad
Jan Georg Kompalla
Mette Persson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Kirsti Holst Lund
Morten Hovda

Følgende stilte til valg:
Tone Kirsti Holst Lund
Morten Hovda

Transaction 09222115557542145424 Signed UK, MAH

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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

§ 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

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

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tett nedløp fra veranda kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake, kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

§7 STYRET

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

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

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

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

§9 OM STYREMØTET

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

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

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må

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

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

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

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

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

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

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

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

BRUK AV BOLIGEN
- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.
- Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.
- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
  Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.

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

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

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

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

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

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

ENDRING AV REGLENE

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 856, Seksjonsnr 227	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Edelgranveien 66, gatenr 2201	**Grunnkrets:**	1216	Haslum 16
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	15.04.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	87/26 175
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 389,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
52972	Rydningsrøyslokalitet	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	07.05.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Edelgranveien 66	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

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

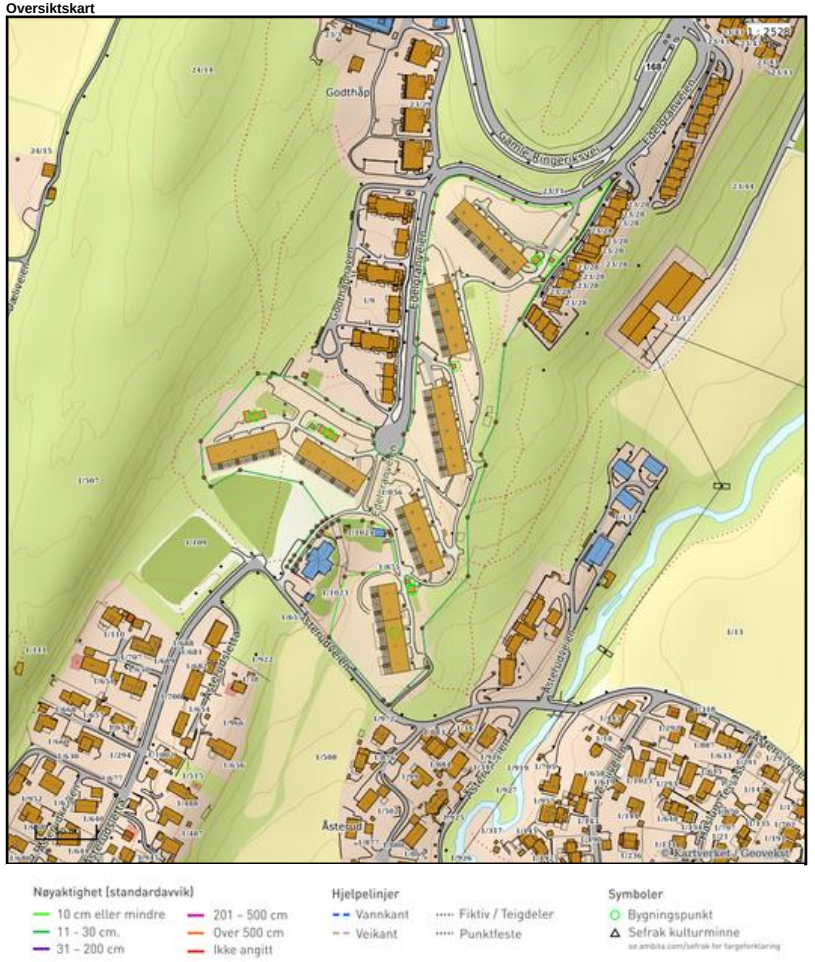
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	10		1 058,0		1 058,0				

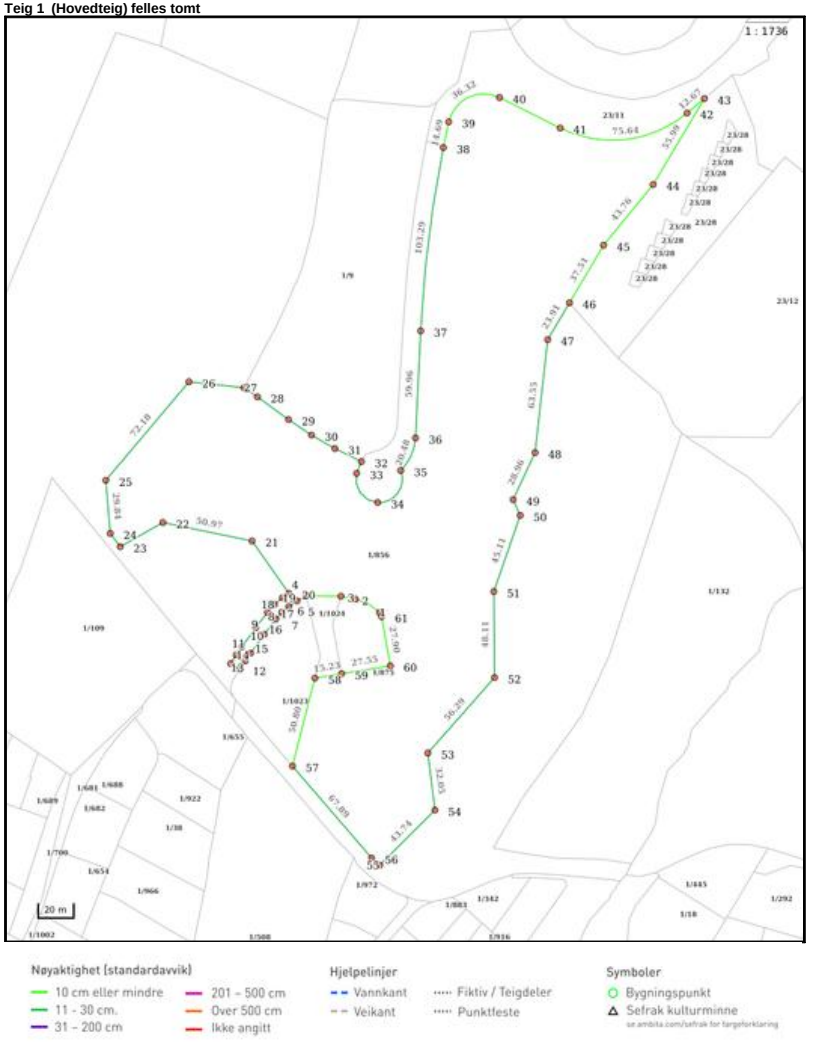
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

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

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**856**	Fnr:		Snr:	**227**
Adresse:	**Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
79/1032	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
83/1192	Innbygging av balkong	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
83/1470	Skjermvegger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
88/1320	Påbygg av boder blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
15/128247	Boder på balkonger	x	ferdigattest				

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Journalnr. 1032-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

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

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982

Arbeidets art: Blokk (fritidshjem)

Byggherre: Bærum boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende John Mejlænder Larsen

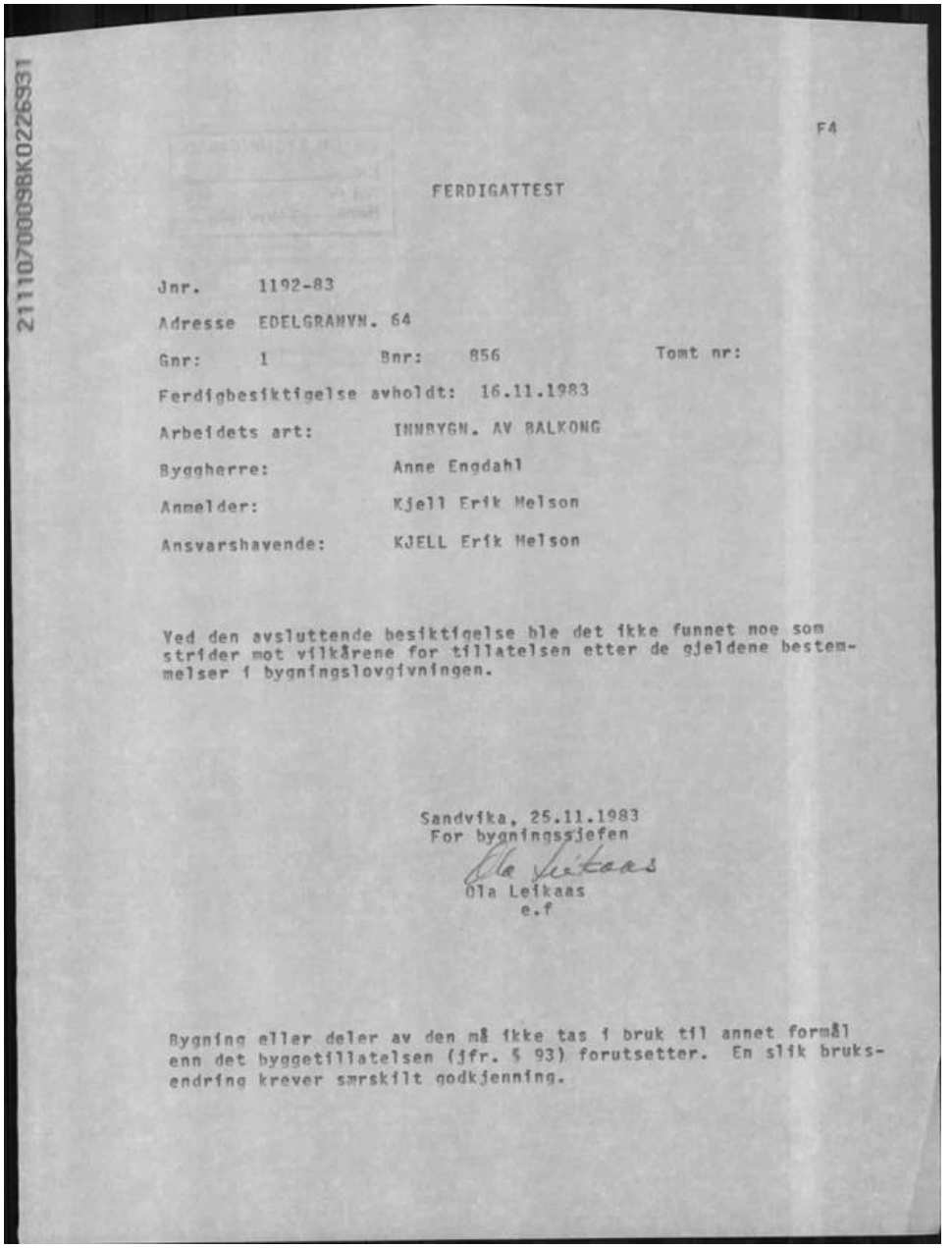
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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



211107000980K0226931

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1192-83

Adresse EDELGRANVN. 64

Gnr: 1 Bnr: 856 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.11.1983

Arbeidets art: INNBYGN. AV BALKONG

Byggherre: Anne Engdahl

Anmelder: Kjell Erik Nelson

Ansvarshavende: KJELL Erik Nelson

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

Sandvika, 25.11.1983
For bygningssjefen
Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Siv.ing. Knut Kløve AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

Bærum kommune

VAledninger

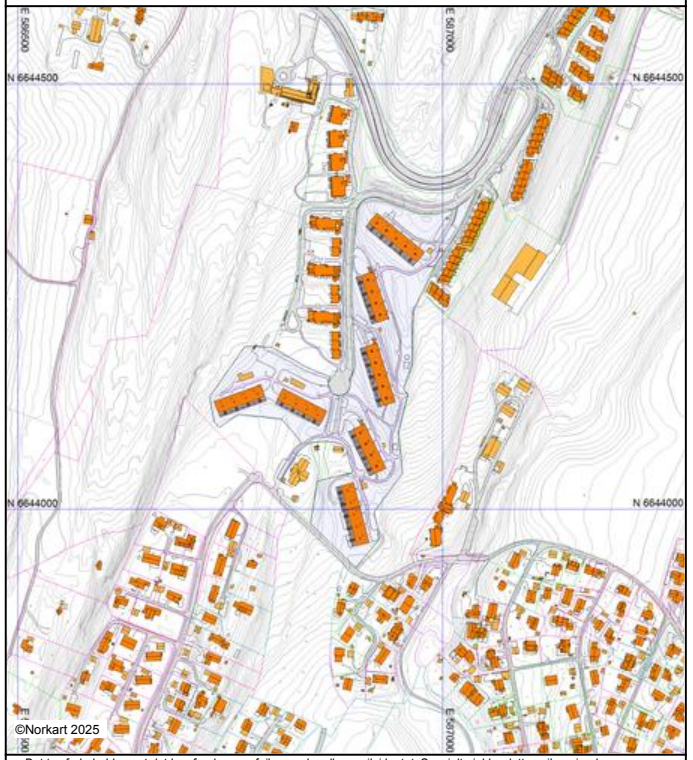
Eiendom: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

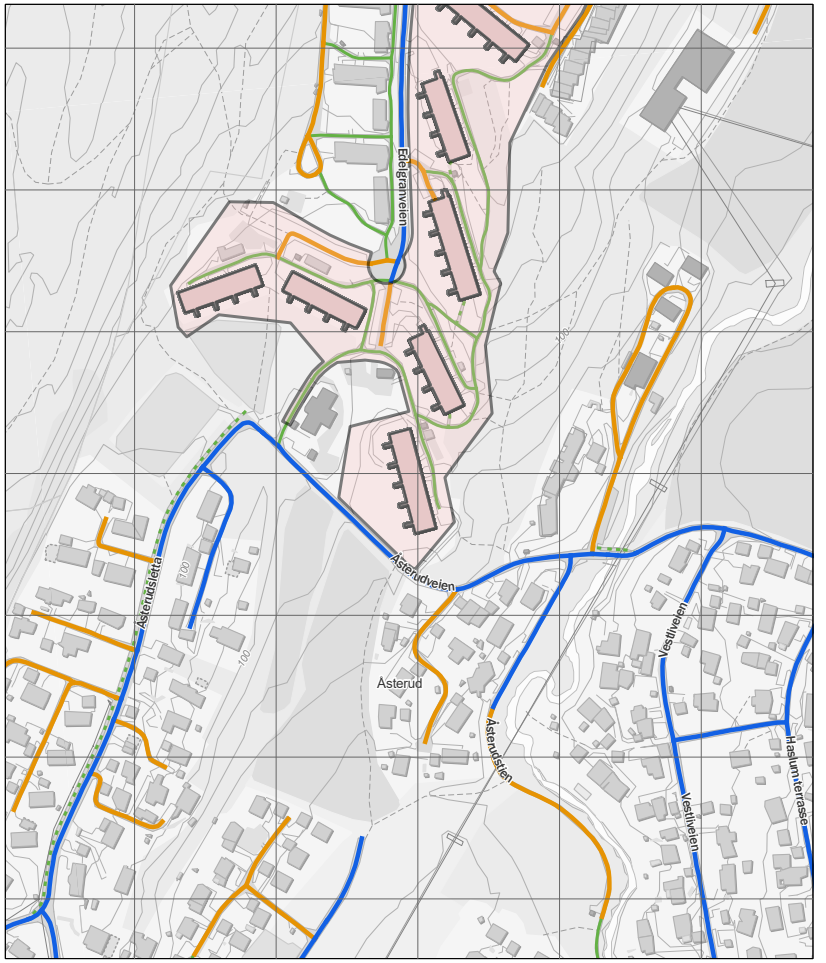
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA

N

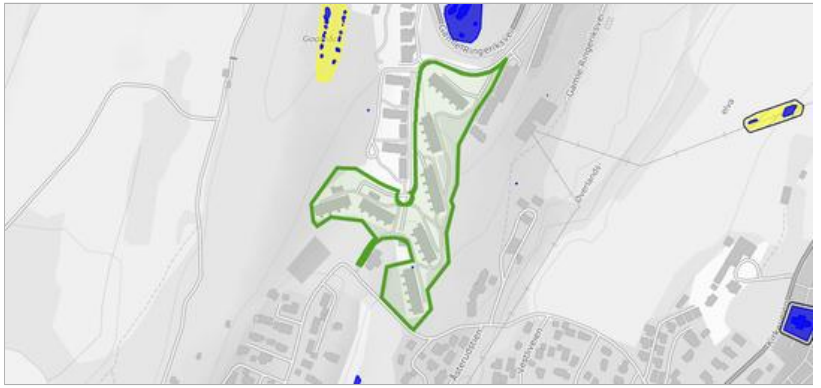
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/05/2025



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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.04.2025



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring



Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Haslum	3201	52972-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52972)	2

Lokaliteter

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

Utskriftsdato: 09.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	856	Festenr.		Seksjonsnr.	227
Adresse	Edelgranveien 66, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 165 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 370 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei

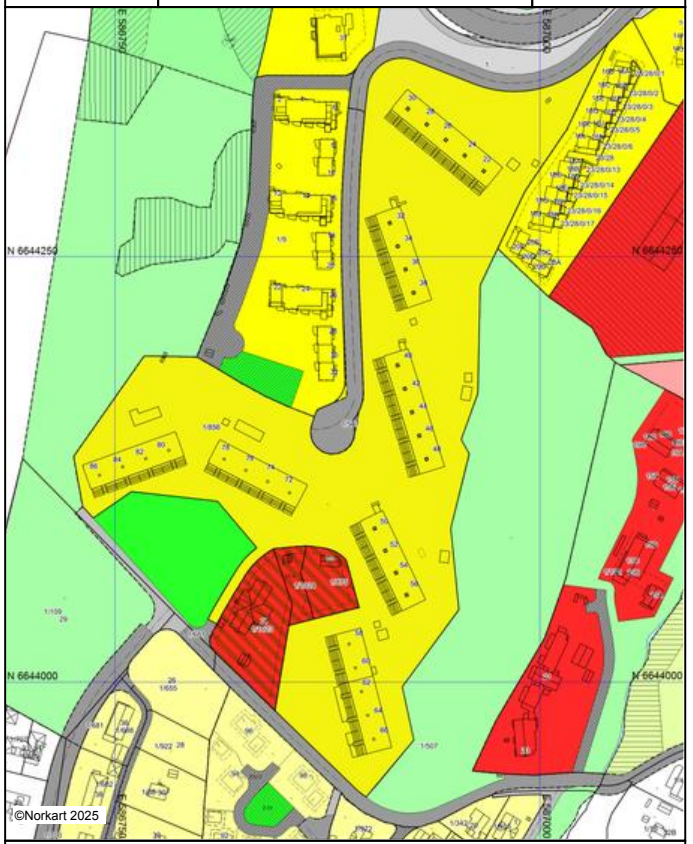
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Sek.sjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

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

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Uteoppholdsareal
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Park

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelsesområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning

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

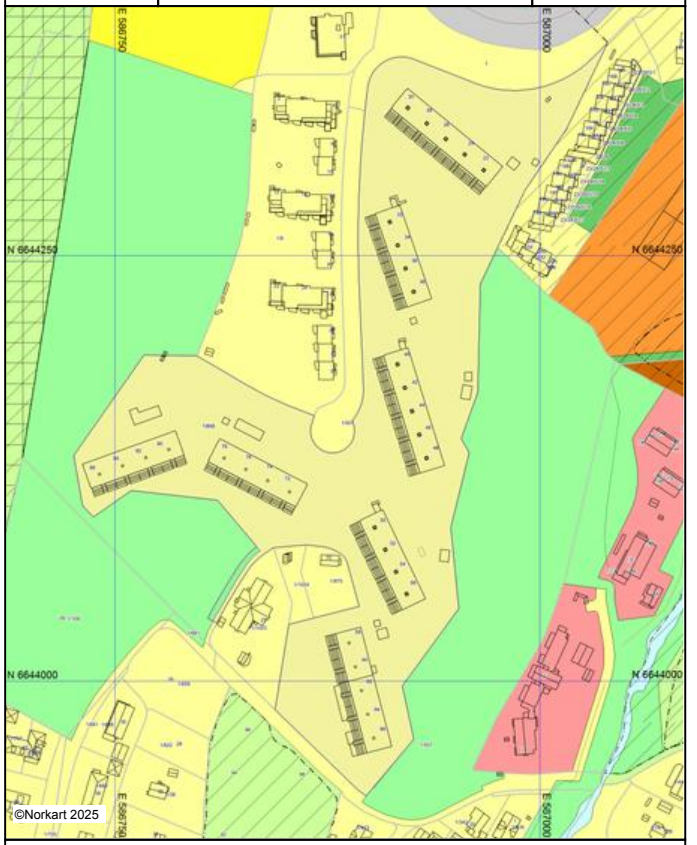
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig

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

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

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

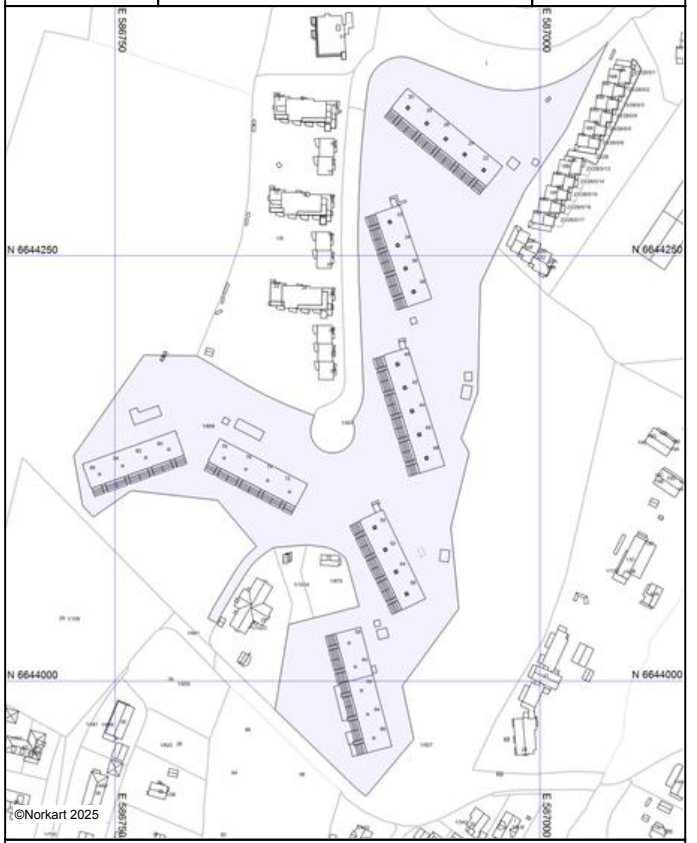
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

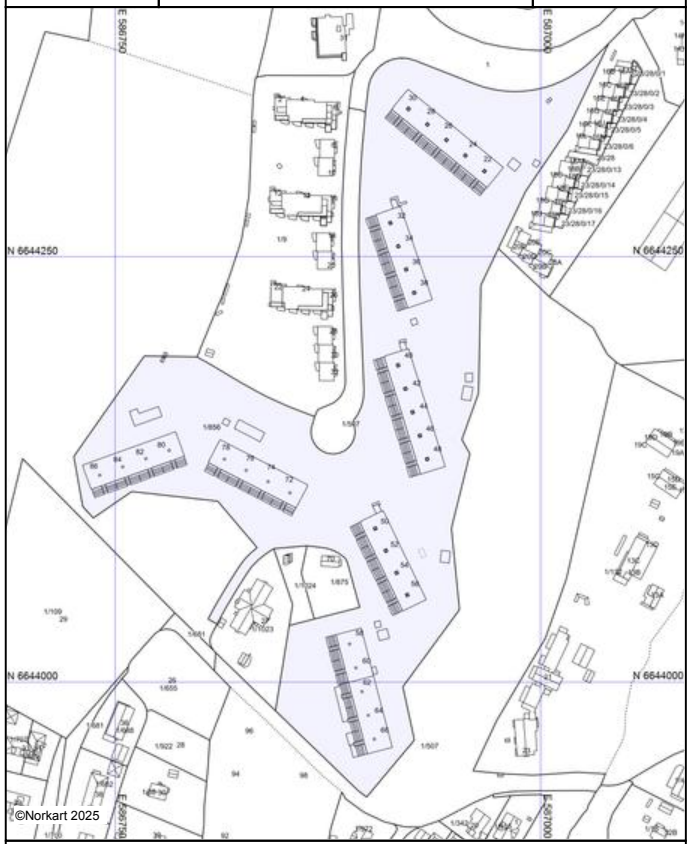
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/856/0/227
Adresse: Edelgranveien 66
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2500

N

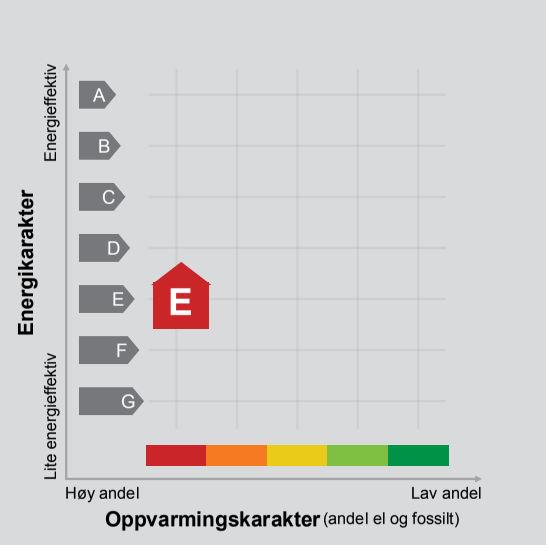
UTM-32



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

ENERGIATTEST

Adresse	Edelgranveien 66
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	856
Seksjonsnummer	227
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17318365
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-118999
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 56-0142/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Edelgranveien 66 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 1, bnr 856, snr 227 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no