NORDVIK

Eiksveien 58

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eiksveien 58

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
33 Nabolagsprofil
34 Tilstandsrapport
48 Egenerklæringsskjema
55 Vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms hjørneleilighet med balkong mot sydvest. Renoveringsbehov. Vinduer 2026. Fyring/v.v. inkl & TV/nett. 2 boder

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**122 010,-**
Totalpris	**4 959 131,-**
Fellesgjeld	**87 121,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 023,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Eiksveien 58, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Her får du en lys 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Østerås. Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig område, med umiddelbar nærhet til senter med butikker ved både Østerås og Eiksmarka. Søndagsåpen Joker med post i butikk ligger rett utenfor døren, og øvrige servicetilbud nås på få minutter til fots. Kort vei til buss og T-bane med hyppige avganger, der T-banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter.

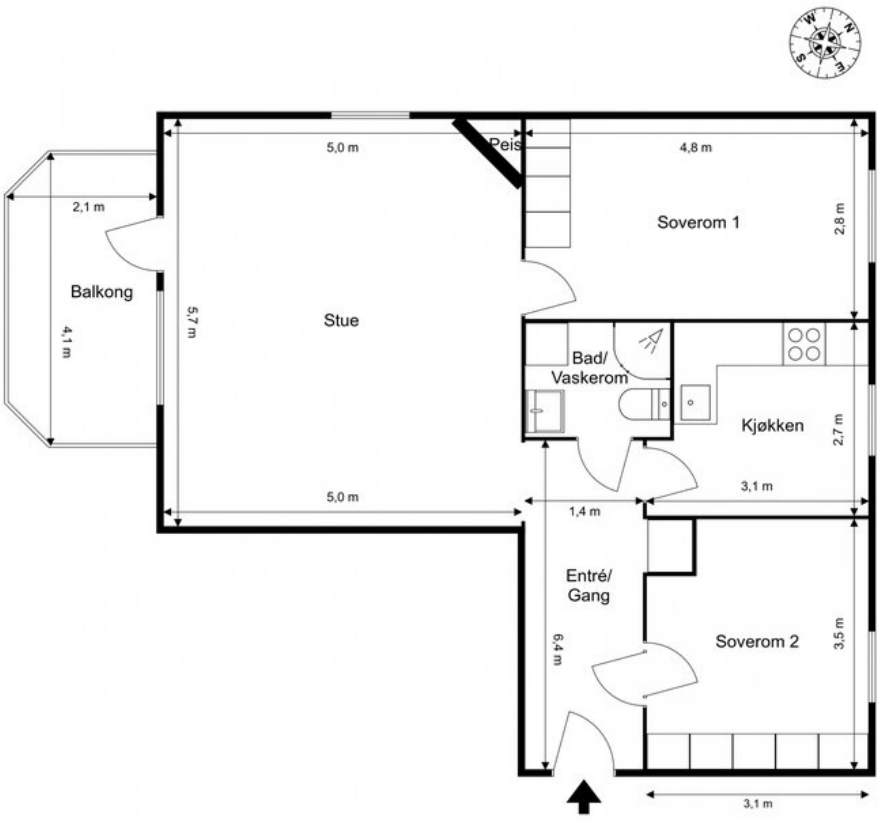
Høydepunkter:
3-roms med hjørnebeliggenhet
Behov for renovering
Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 8 kvm.
Disponerer én kjellerbod og én loftsbod
Parkering på sameiets tomt "førstemann-til-mølla"
Fyring, varmtvann, tv/internett inkl.
Peis i stuen
Vinduer fra 2026

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 84 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Eiksveien 58 1361 Eiksmarka
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no











































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0091/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eiksveien 58, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 19, snr 9 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 3/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 219/830186) i Bærum kommune

Selgere
Benedikte Grøtli
Nikoline Grønbech Grøtli

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
87 121,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 837 121,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
120 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 959 131,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 972 131,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og to soverom.
BRA-b: 8 kvm. Sydvestvendt innglasset balkong.
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod på ca. 6,3 kvm merket med H-0303 S-009.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod på ca. 2,3 kvm (gulvareal ca. 7,5 kvm) merket med H-0303 S-009.
Total BRA: 2 kvm.

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 24.04.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Det følger av sameiets vedtekter at den enkelte sameier disponerer en nummerert kjellerbod og en nummerert loftsbod.

Standard
Leiligheten har en eldre standard med behov for renovering.

Entré
Entré med adkomst fra felles trappegang. Rommet har parkett på gulv, brystpanel og malte overflater på vegger, samt malt himling. Det er nisje til oppheng av jakker, samt innebygget garderobeskap. Callinganlegg er installert.

Stue og spisestue
Stue og spisestue er et sosialt og åpent rom med gode møbleringsmuligheter. Det er parkett på gulv, og vegger samt himling har en kombinasjon av panel og malte flater. En plassbygd peis gir et naturlig samlingspunkt i rommet. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter og benkeplate i tre, som gir godt med arbeidsplass. Det er nedsenket kum i stål med ettgreps, svingbart blandingsbatteri, og fliser mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet fremstår med noe slitasje og gir gode muligheter for oppgradering etter eget ønske. Det er montert komfyrvakt. Fra spiseplassen ved vinduet har man en fin utsikt mot Tryvann.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har plassbygde garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling.

Bad
Badet er et kombinert bad og vaskerom med flislagte gulv og vegger, samt panel i himling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap/veggskap, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv. Badet har behov for totalrenovering.

Lagringsplass
Leiligheten disponerer én kjellerbod og én bod i loftsetasjen.

Parkering
Sameiets beboere og gjester kan benytte parkeringsplassene på sameiets eiendom etter førstemann til mølla-prinsippet og gjeldende skilting.

Langtidsgjester (besøkende over tre dager eller mer) må skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. alternativt kan de sende sms driftsansvarlig der regnr. og planlagt perkeringsperiode fremkommer.

Sameiet har også, via et eget garasjeselskap med et 46 garasjeplasser på eiendommen, samt 13 garasjeplasser like utenfor sameiet. Disse tildeles etter ansiennitet mot en kostnad.

Det finnes lademulighet for elbil i garasjene og 5 plasser på fellesparkeringen. Beboer tegner eget abonnement via Elaway

For mer info, se hjemmeisden til sameiet: https://www.eiksmarkabs.no/ under infosider.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i desember 2025. Eiendommen selges som et dødsbo og har vært eid av avdøde siden juni 1991. Det er fullmektig for arvingene som har fylt ut egenerklæringen. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Varmeanlegget i bygget skal renoveres i følge sameiet. Alle vinduer og dør mot balkong er byttet april 2026 på sameiets bekostning. Dokumentasjon tilgjengelig hos sameiet.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i 3. etasje i boligbygg fra 1954. Leiligheten har renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og murstein utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger av kobber. Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer tilkoblet felles anlegg i bygget. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles trappoppgang. Mangelfull kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 1
TG-2: 6
TG-3: 2
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-3 med estimert utbedringskostnad:
- Kjøkken: Avtrekk har begrenset funksjon. Anbefales byttet ut ved renovering av kjøkkenet. Under kr. 20 000.
- Bad/vaskerom: Våtrommet står foran full oppgradering. Innredning med fuktskader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet og elektrisk/mekanisk avtrekk. Kr. 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong: Rekkverk i balkongen er lavere enn 100 cm.
- Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: Innvendige vannrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannbåren varme: Vannbårenvarme med rør fra byggeår.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget, underlagt sameiets ansvar.

Til informasjon:
- Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100/120 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frysedel)

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Utleie skap meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Leiligheten har radiatorer tilkoblet felles anlegg i bygget og kostnad for fyring (radiator) og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. På badet er det elektriske varmekabler. I stuen er det en plassbygget peis.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

Det er ukjent om det er tegnet avtale om Norgespris på strøm. Dersom det er inngått avtale, følger den målepunktet, og kjøper er potensielt bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 023,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, trappevask, renter og avdrag på andel fellesgjeld, grunnpakke mini tv/internett, fyring, varmtvann.

Felleskostnadene fordeles slik:
Avdrag lån kr 376
Felleskostnader bolig kr 4 956
Renter og omkostninger lån kr 441
Komplett mini (tv og internett) kr 150
Trappevask kr 100

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til løpende utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 349 178
Som sekundærbolig: kr 5 396 713

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Eiksmarka Boligsameie, orgnr. 871258392

Om sameiet
Sameiets navn er: Eiksmarka boligsameie (EBS). EBS består av 12 boligblokker (Eiksveien 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84) á 12 eierseksjoner, til sammen 144 eierseksjoner. Videre består sameiet av fellesanlegg og et samlet tomteareal på ca. 25 dekar/mål. gnr. 34, bnr. 19, i Bærum kommune.

Hjemmeside: www.eiksmarkabs.no
Velforening - Eiksmarka Vel: www.eiksmarkavel.no

Det samlede boligareal på 11.088 m2, som ble begjært oppdelt den 10. mai 1984 og senere tinglyst, består av:
- 28 4-roms leiligheter á 92 m2, sameierbrøk 92/11088
- 28 3-roms leiligheter á 84 m2, sameierbrøk 84/11088
- 60 3-roms leiligheter á 77 m2, sameierbrøk 77/11088
- 28 2-roms leiligheter á 55 m2, sameierbrøk 55/11088

Vedlikehold/innkjøp og anskaffelser i 2024:
- Vinduer ble reparert
- Tak-arbeider og tettinger ble utført.
- Brannvern-arbeide.
- Låser og dører.
- Nødvendige reparasjoner der behovet oppsto.
- Forberedelse nye infrastrukturer mot fiber og tv kabler i bakken.
- Beredskapsarbeider nye vannledninger lagt sammen med varme ledninger og melektrokabler i fellesgrøfter. Forberedelser mot nye ladestasjoner i e. 70 og 62. Utvidet infra-strukturer el kabler (mars 2025)
- Reparasjoner på el-anlegget.
- Etablering av nye varmesentraler i E.64 og E.66 (2024 og 2025)
- 11 stk nye energibrønner for nord-blokkene. De fleste av disse brønnen er på mellom 285 og 400 meter dype. Dette gir oss mer enn nok energi fremover.
- 4 stk nye varmtvanns beredere ble montert i e.70
- 2 stk nye lavtapstrafoer montert i varmesentral i E.70
- Rens av radiatorer gjennom kjemikalier (thermorens).
- Rens av radiatorer gjennom magnet filter. (driften)
- 2 stk. nye vaskemaskiner til vaskeriene.
- Rens av radiatorer gjennom magnetittfilter og mikrobobleutskiller. Ny rensemaskin.
- Ny kompressor til varmepumpe i e. 78
- Lampeskift
- Driften hjalp garasjelaget en del. EBS har driftsavtale med garasjelaget der EBS fakturerer garasjelaget for medgåtte timer.

Tiltak og vedlikehold for 2025
- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer» ventil hetter på avlufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt
- Lade -infrastruktur etableres ved E.70 som innebærer en felleslader som kan betjene 3-4 biler.
- Lysprogrammet fortsetter det vil si at man rehabiliterer innvendige lyspunkter. Noen kjellerdører bør skiftes, da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 70 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder
- Varmesentralen i E.70 må rehabiliteres. Det trengs ny el-kjele og ny ekspansjonstank.
- Vindusreparasjoner må fortsette, men da som nød-reparasjoner.
- Arbeidet med forprosjekteringa som ble vedtatt årsmøte i fjor må videreføres. Men her bør man først vurdere en ny «Light versjon» av forprosjektet for om mulig spare penger. En arbeidsgruppe/idegruppe er igangsatt til dette formålet. Gjennomføringen av prosjektet blir derfor noe utsatt.

Perioden fra år 2026 til 2031: Rehabiliteringsprosjektet
Styret anbefaler alle å sette seg inn i nye planer når de presenteres for sameierne. Dette store vedlikeholdsprosjektet vil måtte gjelde:
- Nye vinduer og ballkongdører
- Nye fasader med bedre isolering som følge av nye energikrav.
- Nye tak inkludert opp muring av piper over tak? utsettes til 2035?
- Generelt en tilnærming mot tek 17 bygge-standard men kun der det er hensiktsmessig og vurdert mot totaløkonomi.
- Rehabilitering av varmesystemet må fortsette ved at det graves flere dype grøfter og legges ned nye varmerør for varmt tappevann og radiatorvarme. Infrastruktur for fiberkabler til internett kan samtidig etableres.
- Sørblokkene bør også få rehabilitert sitt bergvarmeanlegg. Styret jobber med flere muligheter her og det kan nå se ut som det kan være hensiktsmessig å etablere en minivarmesentral i E.84 som kun varmer opp e.84 for å avlaste hovedsentralen i e.78. På den måten berger man varmesentralen i E.78 med dets 10 stk energibrønner mot «permafrost» og avlaster den med ca. 22%. Til dette tiltaket kreves det bare 2 til 3 nye energibrønner med totalt 800-900 brønnmeter. Et slikt tiltak kan gjennomføres i 2026. Styret tror at en ny varmesentral i E.84 isolert sett kan etableres uten nye lån eller ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Men helheten avgjør jo og nye vurderinger vil bli gjort.
- Rehabilitering av øvrige deler av varmesystemet herav: varmerør radiatorer og videre rensing og vannbehandling av systemene.

Ellers gjelder:
- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnettet inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er dårlig og bør skiftes ut.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 87 121,-pr. 19.05.2026

Lånenummer: 94907099959, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 19.05.2026: 11 500 000
Andel av saldo: 87 121
Neste termin/avdrag: 28.05.2026 (siste termin 28.12.2033)
Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.05.2026 utgjøre ca kr 717,00 per måned for denne boligen

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 816,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 3 005 749,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig høyere kostnader enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad at pågående oppgradering av varmeanlegg og bergvarmesystem ble vesentlig dyrere enn først antatt. I tillegg har økte kommunale avgifter, særlig knyttet til renovasjon, samt nødvendige oppgraderinger og vedlikehold av tekniske anlegg, bidratt til det negative resultatet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 206 582,-.

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

Regnskap for 2025 g budsjett for 2026 fremlegges på årsmøte i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

Dyrehold
Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring AS
Polisenr. 8026515

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 655 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen er overbygd og oppført i stål- og betongkonstruksjon, med rekkverk i metall og skyvbare glassfelt som enkelt kan åpnes opp. Dette gir en fleksibel uteplass som kan benyttes uavhengig av værforholdene.

Det medfølger andel i 15 realsameier. Dette inkluderer blant annet fellesområdet mellom blokkene, samt grøntområder ved nabolaget og Eiksmarka.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Østerås, med kort gangavstand til et godt utvalg av servicetilbud. Omtrent 10 minutters gange unna finner du Østerås senter med blant annet dagligvare, apotek, vinmonopol og treningssenter. Senteret har nydlig gjennomgått en oppgradering og fått flere spennende butikker. I umiddelbar nærhet ligger også en nærbutikken Joker med søndagsåpent og post i butikk. Videre er det rundt 8 minutters gange til Eiksmarka senter, som tilbyr flere butikker og serveringssteder.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Det er kort vei til både buss og T-bane, med hyppige avganger mot Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum. T-banestasjon ligger kun noen minutters gange fra boligen, og gir en effektiv reisevei innover til Oslo by. I tillegg går det flere busslinjer fra nærliggende holdeplasser.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til både turstier, sykkelveier og marka. I kort avstand finner du populære turområder som Fossum, Østernvann og Bogstadvannet, med fine badeplasser og gode muligheter for aktiviteter året rundt. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper fra Fossum, mens sommerhalvåret gir gode forhold for tur og sykling. For golfinteresserte er det også kort vei til anerkjente golfbaner i nærområdet.

Her bor du sentralt, samtidig som du har kort vei til grønne og rolige omgivelser.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Fururabben barnehage
Østerås Barnehage Avd. Ovenbakken
Eikebo barnehage

Eikeli barneskole
Østerås ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Bærum kommune sine nettsider, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.08.1954. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Hvilke arbeider som var gjenstående fremkommer ikke av dokumentet. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for balkonger i sameiet datert 28.06.2004.

Det er gjort interne endringer i planløsningen sammenlignet med tegningene som er stemplet av kommunen 28.07.1952:
- Soverom 2 er flyttet til der bad var tegnet inn
- Kjøkken er flyttet til der soverom 2 var tegnet inn
- Bad er plassert i enden av entré

Det er ukjent når endringen ble foretatt, da dagens planløsning er lik tilsvarende leiligheter solgt i boligblokken og seksjoneringen fra 1984.

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 fra offentlig vei, via privat vei. Den private veien går inn på sameiets fellesområde og vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og kjørevei i henhold til reguleringsplan Eiksmarka, område G datert 09.08.1950.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for Bærum 2022-2042.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

12.06.1953 - Dokumentnr: 4221: Bestemmelse om deleforbud, bebyggelse, benyttelse, gjerde, vann/kloakkledning, veg, med flere bestemmelser. Det foreligger et eldre skjøte med bestemmelser om bruk og bebyggelse av eiendommen. Dette omfatter blant annet krav til type bebyggelse, begrensninger på virksomhet, medlemskap i velforening, samt plikt til å bidra til drift og vedlikehold av felles anlegg som vei, vann, kloakk og fellesområder.

14.12.1972 - Dokumentnr: 417084: Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkrenseanlegg og vann/kloakkledning .Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Det foreligger en tinglyst erklæring som innebærer at eiendommen er tilknyttet et midlertidig kloakkanlegg i 1972. Eier er forpliktet til å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av anlegget, fastsatt av kommunen. Videre plikter eier å følge gjeldende kommunale bestemmelser for vann og avløp.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og ved fullmektig, og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 137 793,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mai 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






joker
Alle dager 8-22

Eiksveien 58

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	4 min 2.5 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

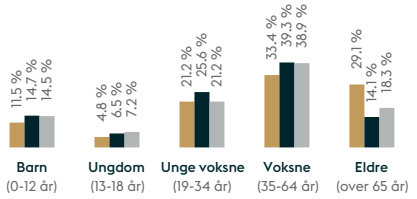
Offentlig transport

Rideveien Linje 2N, 212, 230	1 min 0.1 km
Lijordet Linje 2	10 min 0.6 km
Sollerud Linje 13	10 min 5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

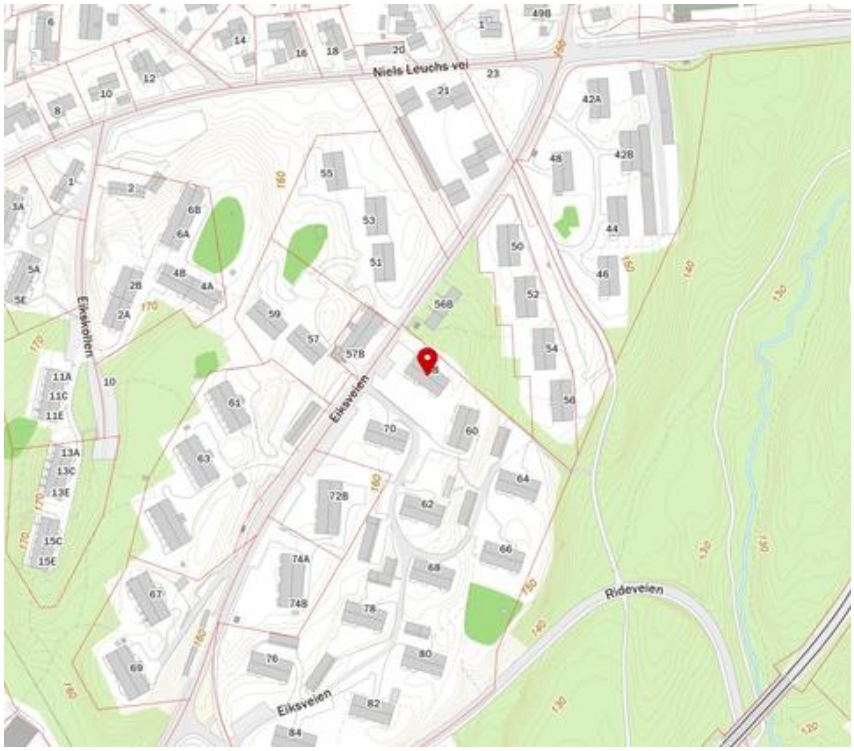
Sport

Eiksmarka skole	6 min
Eikeli videregående	9 min
Østerås Treningssenter	11 min
Fresh Fitness Østerås	11 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

Eiksveien 58
1361 ØSTERÅS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1954
BRA:	92 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	6	2	1

Supertakst

GNR: 34 BNR: 19 SNR: 9

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Eiksveien 58
1361 Østerås

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42334

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Avtrekk har begrenset funksjon.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Våtrom	Våtrom med oppgraderingsbehov.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverk i balkongen er lavere enn 100 cm.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Innvendige vannrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannbåren varme	Vannbårenvarme med rør fra byggeår.
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget, underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100/120 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2026

Rapportdato
24.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ivan Grøtli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Eiksveien 58, 1361 Østerås**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**34**	Bruksnr:	**19**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0303**		
Byggeår:	**1954**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bolig med renoveringsbehov. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og murstein utvendig kledd med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er i betong. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**84**	**76** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, stue og 2 soverom.	**0**	**8**	**0**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Loft	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**92**	**76**	**8**	**8**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	2	5
Totalt m²	**7**	**2**	**5**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod. Loftsbod (med skråtak -gulvareal på ca. 7,5 m2) med BRA-e på ca. 2,3 m2). Kjellerboden er på ca. 6,3 m2. Bodene er merket med nummer "H-0303 S-009". Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett til bodene. Syd-vestvendt balkong på ca. 5,6 m2. Flere parkeringsplasser på forsiden av boligen, ukjent for takstmannen om disse kan leies av beboerne. Gateparkering for bil etter gjeldende.
Felles eiet tomt på totalt 26.654 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong på ca. 8 m2. Balkongen er overbygd og er med tilgang fra stue. Balkongen er en stål/betongkonstruksjon med rekkverk i metall og glassplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
balkongen er blitt bygd etter byggeår, men ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Enkelte fliser på gulvet er ødelagte. Når glassene trekkes til side blir rekkverket for lavt i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ødelagte gulvfliser må skiftes ut. Høyde på rekkverket bør heves til dagens krav på 100 cm. Avhengig av året balkongen ble totalrenovert kan det være mulig at kravet ved renoveringsåret ikke var på 100 cm, trolig var det på 90 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, men vær oppmerksom på at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket. Enkelte gulvfliser er ødelagte og må byttes.

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdøren er fra 2026.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.3 Vinduer og dører: Dører.

Beskrivelse	
Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører er eldre dører med slette malte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Det registreres fukt/skader rundt vask og i underskap vask. Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre, nedsenket kum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkeninnredningen er generelt noe slitt. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert aquastopp (vannstopp i tilfellet vannlekkasje).	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Eldre kjøkken med usikker fremtidig funksjon, det anbefales renovering av kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-3**
Eldre ventilator med dårlig funksjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres svak sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk med begrenset funksjon, anbefales byttet ut ved renovering av kjøkkenet.	
Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 100/120 cm over ferdig gulv. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Innvendige avløpsrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger



Vannrør under vask på kjøkkenet.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Innvendige vannrør har passert 25 år, og har dermed nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran ble ikke påvist i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles trappoppgang.



Mangelfull kursfortegnelse sikringsskap.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av leiligheten oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon. Klaffventiler på yttervegg i alle rom anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderoms (hjelpesluk) plassert i dusjsone.



Baderomssluk plassert i gulv ved vaskemaskin.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Eldre baderomsinnredning med fuktskader. Det er lagt flis på gulv og vegger, panel i himling. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er med oppgraderingsbehov.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk bl.a. i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt, men det gjøres oppmerksom på at rommet trolig ikke har vært i bruk på lenge.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Innredning med fuktskader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet og elektrisk/mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Rørvik Ellingbø	9578-5997-4-1402591	2026-04-29 15:46:10

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiksveien 58, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Benedikte Grøtli, Nikoline Grønbech Grøtli

Fullmektige
Anders Rørvik Ellingbø for Benedikte Grøtli, Nikoline Grønbech Grøtli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ivan Grøtli

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8026515
Forsikret i: Tryg Forsikring AS

Utført arbeid

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

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

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

Nei

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

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmeanlegget i bygget skal renoveres i følge sameiet. Alle vinduer og dør mot balkong er byttet april 2026 på sameiets bekostning. Dokumentasjon tilgjengelig hos sameiet.

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: 33-0091/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Rørvik Ellingbø	**2026-04-29**

Identifikasjon

Anders Rørvik Ellingbø

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 19.05.26 Side 1 av 2

Eiksmarka Boligsameie		**Vår ref.:**	262/9
Eiksveien 58		**Type:**	Sameie
1361 ØSTERÅS		**Eiere:**	Ivan Grøtli
Organisasjonsnr:	871 258 392	**Seksjonsnr:**	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 023**

Felleskostnader:	Avdrag lån	376
	Felleskostnader bolig	4 956
	Renter og omkostninger lån	441
	Komplett mini (tv og internett)	150
Tilleggsytelser:	Trappevask	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	87 121	Gjeld siste årsoppg.:	24 258
Klient ajourf. lån:	11 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	3 190 962

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907099959, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2026: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 19.05.2026: 11 500 000

Andel av saldo: 87 121

Neste termin/avdrag: 28.05.2026 (siste termin 28.12.2033)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.05.2026 utgjøre ca kr 717,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Skjalg Vilfred Utheim
Adresse:	Likollen 60 F
Postnr/-sted:	1481 HAGAN
E-post:	skjalgutheim@gmail.com
Webside:	https://eiksmarkabs.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	24 258	Andre inntekter:	444
Annen formue:	4 816	Utgifter:	2 351		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	34/19 - seksjon:9
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie	**Vår ref.:**	262/9
Eiksveien 58	**Type:**	Sameie
1361 ØSTERÅS	**Eiere:**	Ivan Grøtli

Organisasjonsnr: 871 258 392

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring AS (polise) Polisenr: 8026515



SAMEIEVEDTEKTER

for

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE (EBS)

Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 27/3-14

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Eiksmarka Boligsameie og har gnr. 34 og bnr. 19 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1984.

Eiendommen er delt opp i 144 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 12 boligblokker. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Den enkelte sameier disponerer dessuten en nummerert kjellerbod og en nummerert loftsbod.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som fremgår av eierseksjonsloven § 22, som f. eks. 10 % samlet statlig, fylkeskommunal eller kommunal eierandel.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Ved salg og utleie skal dette snarest og senest før innflytting meddeles styret for registrering. Sameier plikter å opplyse om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Styret er ansvarlig for å dele ut vedtekter og ordensregler til nye beboere.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Garasjer

Sameiet har avtale med Eiksmarka Boligsameie Garasjelag (EBS Garasjelag) om utleie av grunn til garasjeplasser. Leieavgiften fastsettes av sameiermøtet.

Sameiets aksjer i A/S Eiksmarka garasjer på "Snippen" er overført til EBS Garasjelag.

Forutsetningen for utleie av grunn til garasjer og overføring av sameiets aksjer til EBS Garasjelag, er at salg/tildeling av garasjer forbeholdes sameiere i Eiksmarka Boligsameie.

§ 5
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

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

Merking av kjeller og loftsbod: Sameierne skal sørge for merking av tildelt bod med seksjonsnummer eller annen merking der det klart går frem hvilken sameier som disponerer boden.

§ 6
Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, kommunikasjonsenhet, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom der det er nødvendig for å unngå ulemper, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Blokkens beboere er ansvarlige for renhold på fellesarealene. Trappeareal skal renholdes ukentlig.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Alle beboere er ansvarlige for at baderoms sluk holdes åpne for å unngå oversvømmelser. Assistanse eller råd kan gis av vaktmester. Dersom dette ikke blir gjort og det påføres skader i underliggende seksjoner, er vedkommende økonomisk ansvarlig også for disse skadene.
- Ved ombygging/bruk av baderom til dusjrom må det legges tilstrekkelige membraner på gulv og i våtsoner for å hindre lekkasjer. Nytt sluk er søknadspliktig.
- Ved innbygging av gjennomgående vannledninger på bad må det nederst på innbygningskassene monteres en inspeksjonsluke.
- Ved eventuell skiftning av entrédør skal det nyttes en halvmørk farge (ikke lys eller hvit) ut mot trappeoppgang.
- Avtrekksvifter på kjøkken og bad må ikke tilkobles veggventiler.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med uteanlegg, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, rep./utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) Sameiet kan gi tilskudd til sluk bytte der nytt sluk ikke blir montert gjennomgående i etageskiller og det på forhånd er søkt om slikt tilskudd. Styret gir nærmerer bestemmelser for tiltaket.

§ 8
Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Enhver installasjon av nytt ildsted (peis) skal meddeles styret. Gjelder det nytt sluk på badet, fjerning/endring av bærevegger, må søknad fremmes kommunal bygningsmyndighet via styret. Nytt ildsted (peis) må dessuten meddeles brannvesenet for ildstedskontroll.

§ 9
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, uteanlegg samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Akontobeløpet fastsettes med basis i en fordelingsnøkkel basert på boligens nettoareal (bruksareal)

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Den enkelte sameier dekker særskilt alle kostnader til sameiet ved overdragelse og utleie. Ved salg er selve innbetalingen selgers (evt. meglers) ansvar. Ved utleie er dette utleiers ansvar.

§ 10
Forsikring

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

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 11
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 12
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 13
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 14
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,

f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg, samt valgkomite
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 16
Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 17
Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes 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,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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 sameiere.

§ 18
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Sameiermøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styret. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggende representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19
Valgkomité

Sameiermøtet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Kandidatene foreslås av styret. Funksjonstiden er to år, og medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt styrets forslag til valgkomité skal følge som bilag til innkallingen til sameiermøtet.

§ 20
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 21
Mindretallsvern og ugildhet

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Revisor

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

§ 23
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

§ 24
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 25
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 26
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 27
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER

FOR

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. mars 2014, 16. mars 2017, 5. juni 2025.

1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager. På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

2. Veier og gangstier

Sameiet har ansvar for strøing og snørydding utenfor trapp ved blokkinngangene, noen terreng-trapper og miljøet rundt nedgravde containere. Sikring av denne typen adkomst er begrenset å gjelde innenfor vaktmesters normalarbeidstid. Utover dette har beboere et brukeransvar for å sikre forsvarlig gangvei på nevnte plasser.

3. Vedlikehold

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Ved ombygging/restaurering av leilighetens elektriske anlegg, minnes det om at største tillatte hovedsikring er 25 ampere.
- For å unngå sus og during i rørledninger må pakninger i kraner skiftes straks en kran lekker, hyler eller ”slår”.

- Leiligheter som har entredør med låstype ”TrioVing” 5116 bør merke seg at denne typen har en svak låsdel som lett kan brekke. Delen bør derfor kontrolleres og evt. skiftes.
- ”Stille” innbrudd ved å fjerne vindusruter i balkongdører eller vinduer kan gjøres betydelig vanskeligere ved å feste listverk rundt ruten med enveisskruer.

Det vises for øvrig til vedtektene § 8 i forhold til hvilke tiltak som krever godkjennelse av styret.

4. Låsing, navneskilt, orden o.l.

a) Dørene til loft og kjeller skal alltid være låst.
b) Postkasser skal være utstyrt med navneskilt som ordnes av vaktmesteren. Manglende nøkkel kan bestilles/kjøpes av den enkelte.
c) Entrédører skal til enhver tid være utstyrt med tydelige navneskilt og dørene skal holdes lukket. Dette er beboernes eget ansvar. Blir det ikke etterkommet, vil styret etter en viss tid anskaffe navneskilt for eiers regning.
d) Vinduer som åpnes i trappeoppgangene skal sperres i luftestilling og vedkommende som åpner vinduet er ansvarlig for at det blir lukket.
e) Taklukene og vinduene på loftet er ikke beregnet til lufting. De skal derfor alltid være lukket.
f) Boligblokkens beboere er ansvarlig for renhold av kjelleretasje, loftsetasje, trappeoppgang og tilhørende vinduer. Videre er de ved en turnustjeneste eller ved hjelp av leid rengjøringspersonell ansvarlig for ukentlig(e) vask av alle blokkens trapper. Loft, trappeoppgang og fellesrom i kjelleren skal grundig rengjøres minst én gang hvert år.
g) Det er ikke tillatt:
   - Å sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski e.l. i trappeoppgangene. Barnevogner tillates på kjellernivå.
   - Å etterlate skitne barneklær, leker, støvler e.l. utenfor entrédørene.
   - Å la barn leke eller støye i trappeoppgangene, på loft eller i kjeller.

5. Brannverntiltak

I forbindelse med brannvern må følgende iakttas:

a) Leilighetene skal utstyres med godkjent slukkemiddel fastsatt av Asker og Bærum brannvesen. Leiligheter som benytter brannslange som slukkemiddel skal knytte dette til egen kran som også merkes tydelig.
b) Det skal være minst 1 røykvarsler i hver midtleilighet. Den monteres i entrétak. I alle andre leiligheter skal det være minst 2 røykvarslere. Disse monteres i henholdsvis stuetak og entrétak. Ved nødvendig bytting av batterier fås disse gratis av tillitsvalgt eller av vaktmester på forespørsel.
c) Sameiere og beboere er pliktig til å gjøre seg kjent med EBS egen brannvernplan fastsatt ved styret. Brannvernplan finns i alle oppganger.
d) Det skal alltid holdes ryddig foran feielukene.
e) Beboere som har feieluke i bodene er ansvarlig for å åpne bodene under feiing.
f) Vær oppmerksom på følgende mulige elektriske brannfeller:
   - Støpsler som sitter for løst i kontakter pga. for tynne pinner i støpsel e.l.
   - Koblingslabyrinter der for mange fordelingsledninger er sammenkoblet.
   - Gamle innvendig nedstøvete PC og TV-apparater.

6. Bruk og behandling av balkonger

Ved bruk og behandling av balkonger skal følgende ivaretas:

a) Sameiere og leietakere bør normalt i sommerhalvåret beplante blomsterkassene med levende eller kunstige blomster.

b) For å unngå at blomsterkassene av plast blir ødelagt av frost bør kassene om høsten:
   - Enten tømmes for jord og lagres på høvelig sted.
   - Eller uten å tømmes lagres frostfritt i f.eks. kjellerbod.

c) Snø må fjernes foran balkongdøren da dette er alternativ rømningsvei i tilfelle brann.

d) Når evt. snø på balkongene smelter, må det påses at balkongsluk og avløpsrør ikke er tilstoppet eller frosset, da smeltevannet må ha fritt avløp.

e) Grilling kan kun foretas i den grad det ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til røyk og/eller strek matlukt. Det understrekes dessuten at forskrifter for bruk av grillapparat fyrt med kull, gass eler elektrisitet nøye må overholdes. Engangsgrill er i følge brannvesenet ikke tillatt.

f) Ved montering av faste utelys under balkongtaket må lysene ikke monteres så langt ut fra husveggen at det sjenerer naboen. Dette gjelder selvsagt ikke mindre temporære lys som juletrebelysning o.l.

g) Ved evt. innvendig paneling av balkongens rekkverk, er det en forutsetning at det benyttes brannsikre materialer og at det gis mulig og lett adgang til balkongens 2 justeringsmuttere.

h) Følgende er ikke under noen omstendighet tillatt:
   - Å henge tøy, tepper eller sengeklær over sideglass eller frontrekkverk.
   - Å riste tøy, tepper eller sengeklær fra balkongen.
   - Å sette opp synlige klessnorer eller tørkestativ på balkongen.
   - Å feste parasoller i flaggholder.
   - Å bruke spyleslange til rengjøring av balkongen.
   - Å montere synlige parabolantenner på balkongen eller husveggen.
   - Å montere fargede persienner på inngassede balkonger, kun hvite.

7. Behandling av søppel/avfall

a) Beboerne plikter å følge gjeldende kildesorteringer ved nye nedgravde avfallskontainere. Og henholdsvis sortere ut papir, plast, glass og metall samt restavfall til egne containere.

b) Spesialavfall som malingsrester, tynnere og medisinrester må ikke legges i våre **nedgravde containere**, men for førstnevnte levers på ”skvettenstasjoner” (nærmeste på Grini bensinstasjon) og for medisiner på apotek.

c) Hageavfall (som kvist, løv, gress og planterester) kan for mindre mengder av den enkelte komposteres på egne komposteringsplasser. For øvrig kan hageavfall under vårrengjøring legges buntet eller i søppelsekker. Avfallet blir da hentet av Eiksmarka Vel eller av vaktmester.

d) Ombyggingsavfall og grovavfall, inkl. møbler, metaller o.l., men ikke hvitevarer og bildekk, leveres i boligsameiets spesielt innleide containere eller transporteres av den enkelte som spesielt avfall til ISI avfallsdeponi.

e) El-avfall (for eksempel hvitevarer) og bildekk bør avleveres til forhandler ved kjøp av nye, eller transporteres av den enkelte til ISI avfallsdeponi.

8. Vaskerier og tørkeplasser

a) Vasketiden i vaskeriene i Eiksveien 62 og 82 er mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 21.00. Utenom disse tidene er enhver bruk av vaskeriene ikke tillatt, dette gjelder også lørdager, søndager og helligdager. I hvert vaskeri er det montert en tavle med dato og klokkeslett for vasketider.
b) Vaskemaskiner, sentrifuger, ruller og tørketromler skal behandles med forsiktighet og i samsvar med gjeldene rettledninger som enhver bruker av vaskeriene plikter å gjøre seg kjent med.
c) Hver eierseksjon er tildelt hengelås som er merket med seksjonsnummer. Liste med seksjonsnummer er hengt opp ved tavlen.
d) Dersom vedkommende, som har planlagt vasking, ikke innfinner seg og begynner vaskingen innen en halv time etter vaskeperiodens start, kan hvem som helst utenom tur benytte seg av vaskeriet resten av perioden.
e) Hengelåser plasseres på den dato og det klokkeslett når vask ønskes utført av den enkelte bruker. Etter endt vasking tas låsen av og plasseres på ny vaskedato eller på oppbevaringskroker nederst på tavlen.
f) Ved innkast av mynter på myntapparatet innhentes en viss strømmengde og dermed en viss brukertid på vedkommende maskin. For å unngå forkiling av penger i myntapparatene, er det viktig at myntknappen dreies helt til høyre stopp og at knappen ikke slippes tilbake til venstre posisjon før apparatet har fått anledning til å "svelge" den første kronen før neste legges på.
g) Vaskerigulv skal i nødvendig utstrekning rengjøres etter bruk og lo må fjernes fra filter i tørketrommel.
h) Det er ikke tillatt å rulle vått eller sterkt fuktig tøy da dette kan føre til at rulle-kledene rives i stykker. Det er heller ikke tillatt å rulle filleryer eller tøy som er forsynt med knapper, glidelåser e.l.
i) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne ved vårt sameie. Som beboer i denne forbindelse regnes også langtidsgjester. Gjesters evt. bruk av vaskeriene skal normalt kun foregå sammen med vertskapet. Skulle det av spesielle årsaker ikke være mulig, så er det i tilfelle vedkommende sameiers/ leietakers ansvar hva angår utlån av dørnøkler og hengelås samt vaskerens kjennskap til instrukser og ansvarlig bruk av maskiner.
j) I tørkeskapene er det påført en brukstid som må overholdes. Det er likevel tillatt at dagens siste brukere lar tøyet henge over natten, men det må fjernes i god tid før neste dags brukstid. Varmeviftene i tørkeskapene i Eiksveien 82 har en forhåndsinnstilt gangtid på 2 timer etter påslag.
k) Utendørs tørkeplasser må ikke være i bruk på søn- og helligdager.
l) Barn må ikke oppholde seg i vaskeriene (husk farlige ruller). Inngangsdøren skal holdes låst.
m) Lyset skal slås av når vaskeriet forlates.
n) Det skal foretas hovedrengjøring av vaskeriene annen hver måned av brukerne i hver boligblokk. Tillitsvalgt er, om nødvendig, ansvarlig for igangsetting av rengjøringen og at det blir kvittert for arbeidet på oppslått turnusliste i vaskeriene.

9. Kjæledyr

a) Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.
b) Dersom kjæledyr er til sjenanse eller ulempe for en eller flere av de øvrige sameiere/leietakere, kan styret krever kjæledyr fjernet.
c) Hunder skal ikke løpe fritt på sameiets område uten eiers tilsyn (husk båndtvang).

d) Hundeeiere pålegges umiddelbart å fjerne ekskrementer etter egen hund.

10. Veggdyrkontroll

Hvis det blir påvist veggdyr i en leilighet, må dette snarest meddeles styret som vil sørge for nødvendige tiltak.

11. Motorkjøretøyer og parkering

a) Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet. Øvelseskjøring, tomgangskjøring eller rusing av motorer må ikke finne sted.
b) Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkeri ng er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på op pmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dis pensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).
c) Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort f or eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan m an søke styret om dispensasjon.
d) Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt e n advarsel.
e) Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovl ig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangs dører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmeh jelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere si ne kjøretøy på oppmerkede plasser.
f) Motorsykler og mopeder bør ved parkering ikke oppta en plass alene, men parkeres i tilknytning/nærhet av parkeringsplass eller flere sammen på oppmerket parkeringsplass. Ved langtidsparkering kan motorsykler og mopeder plasseres i sykkelrom i kjellere, dog under forutsetning av at kjøretøyet er tømt for drivstoff.
g) Beboernes behov for bilgarasje besvares/løses ved henvendelse til boligsameiets eget garasjelag.

12. Grøntanlegget

a) For å unngå frostsprenging av vannings-/utekraner skal vanntilførsel til kranene stenges av om vinteren ved hjelp av egne innekraner.
b) Klatretrær som villvin o.l. må ikke plantes for klatring oppover husvegger.
c) Av hensyn til de minste barna og omgivelsene (vinduer, blomster o.l.) bør fotballsparking kun foregå på lekeplassen.
d) For alles trivsel bør sameiere og beboere avholde dugnad for å ivareta grøntanlegget. Dugnad innkalles av tillitsmann ved behov. Hekker, prydbusker, blomsterbed ivaretas gjennom dugnadsordningen, mens de større plenområdene klippes av vaktmester der ham kommer til med traktorgressklipper.

13. Tillitsvalgtsordningen

a) Hver boligblokk skal velge en beboer som tillitsvalgt for en periode av minst 1 år. Vedkommende skal sørge for ro og orden i/ved blokken, samt lede/koordinere blokkens renholdsarbeid, dugnader og andre koordineringsoppdrag som måtte bli pålagt av styret (jfr. egen instruks for tillitsvalgt).
b) Sameierne og leietakerne har plikt til å utføre de oppdrag som blir pålagt av tillitsvalgt slik som (dugnader og ordensregler kan åpne for)

c) Beboere som, på grunn av alder eller sykdom, ikke kan utføre sin del av fellesoppgavene, bør, av blokkens øvrige beboere fritas fra nevnte plikter men har mulighet til å bidra økonomisk med et beløp til for eksempel innkjøp av sommerblomster osv.

d) Tillitsmannsmøte avholdes hvert år innen den 20.Januar. Sameierne skal med minst 3 ukers frist varsles om dato og sted for møtet. Tillitsmennene skal i forkant av møtet innkalle til blokkmøte for beboere, der et vanlig flertall bestemmer hvilke saker tillitsmannen skal ta opp på tillitsmannsmøtet

14. Felling av trær

Dersom en seksjonseier i blokka ønsker et tre felt, kan det avholdes en hemmelig avstemning. Samtlige seksjonseiere i blokka skal varsles på forsvarlig vis, og gis en rimelig frist til å avgi stemme. Dersom minst 2/3 deler av de avgitte stemmer er for trefelling, skal tillitsvalgt fremme forslaget overfor styret, vedlagt en skriftlig «hemmelig» avstemming i saken. Vetorett: dersom minst 1/3 del av de avgitte stemmene er imot forslag om felling av tre har derimot disse vetorett mot slik felling.

15. Forhold ved utleie

Sameier skal sørge for at utleier følger vedtatte ordensregler og at leietaker sikres et eksemplar av disse. Sameier forplikter seg også og gjøre utleier kjent med øvrige forordninger i sameiet.
Utleiegebyr: Sameier skal uoppfordret betale inn til EBS sin konto et utleiegebyr på 1.500,- for hvert utleieforhold, samt melde til forretningsfører navn på ny leietager.

16. Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

17. Behandlingsprosedyre ved klager

Klager over brudd på reglementet sendes **skriftlig** til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følger av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

27. aug. 1954.

/ES

Et Stortendes A/S
Kleiv entreprenør F.
Oslo.

Tomt nr. 6.4 av gnr. 34, bnr. 19, Eik.

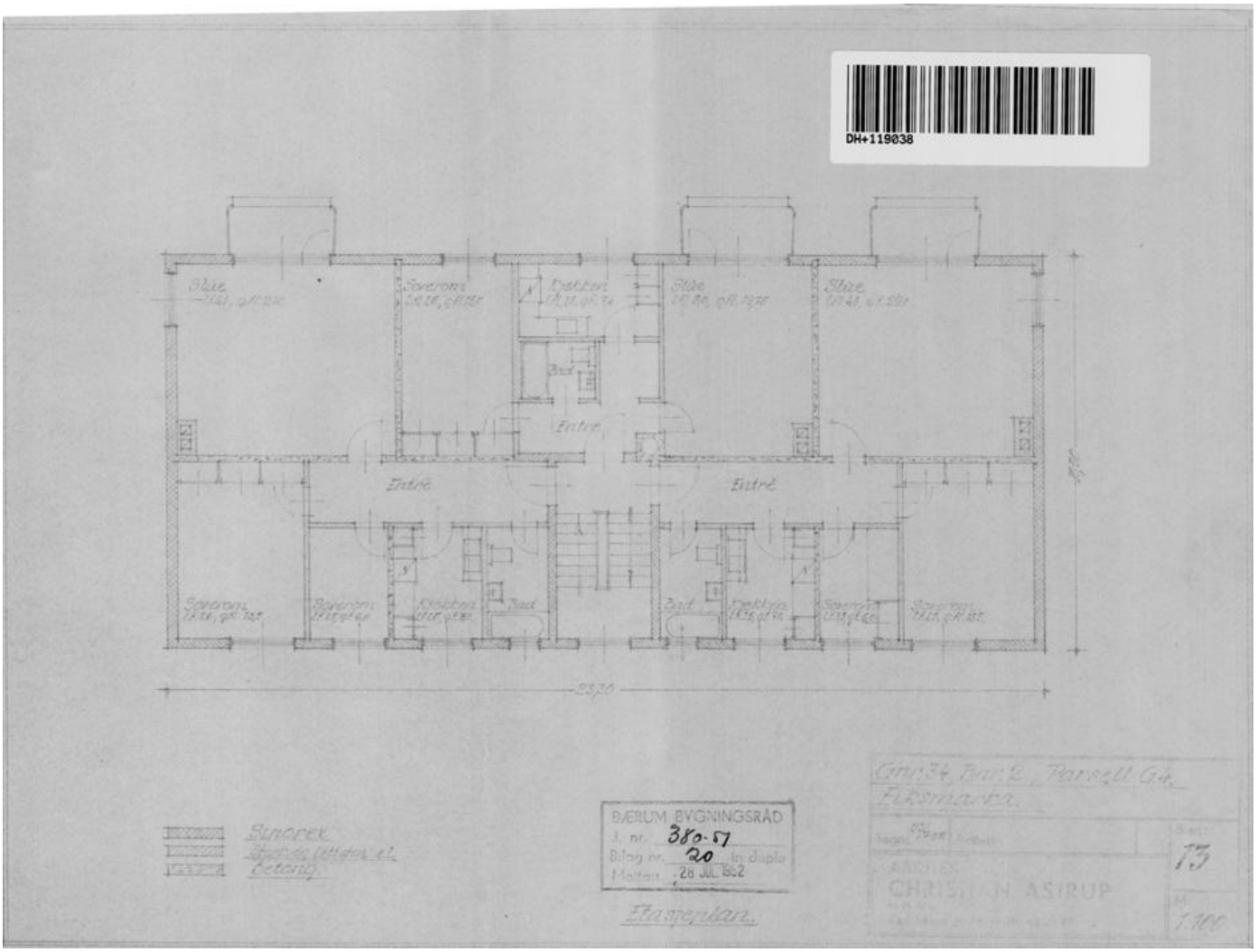
Påsanmodning meddeles innflytningstillatelse i Boligblokk /.
på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før evertuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For byggningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Sendt for Beck


DH+119038
Stue
Soverom
Kjøkken
Stue
Stue
Entre
Entre
Entre
Soverom
Soverom
Kjøkken
Bad
Bad
Kjøkken
Soverom
Soverom
2370
Sinoret
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 380-57
Bilag nr. 20 In duplo
Mottatt 28 JUL 1952
Etasjeplan.
Gnr. 34, Bnr. 6, Parsell G4,
Fl. Bømarka
ARKITEKT
CHRISTIAN ASIRUP
13

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
28.06.2004	GBR-34/19, N-531		2004005438	2004018722

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.06.2004	972/04

EIKSVEIEN 58 - BALKONGER

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99
Approbasjon gitt for lovendring av 28.06.1996

Kommunen har mottatt kontrollerklæring som er utarbeidet av ansvarshavende og som godtgjør at arbeidene er utført etter godkjente tegninger og gjeldende byggeforskrifter.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte. Kommunen har ikke foretatt avsluttende besiktigelse.

Ferdigattesten er også der gjeldende for sakene 97-3446/56 og som har adressen Eiksveien 58 ,60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84.

Jens Kontaktskaper

Drude Pernille Lindås
saksbehandler

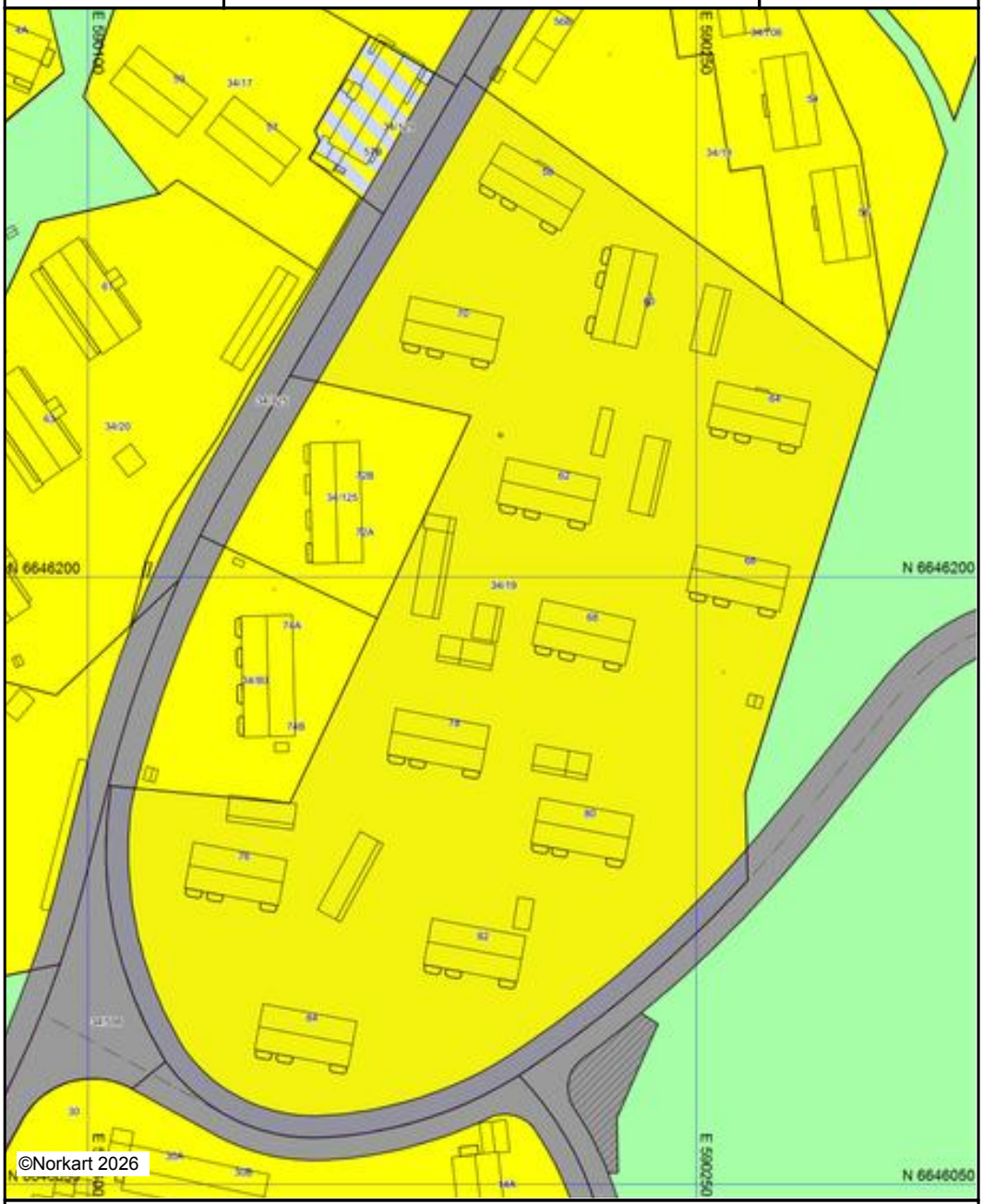
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/19/0/9
Adresse: Eiksveien 58
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1500

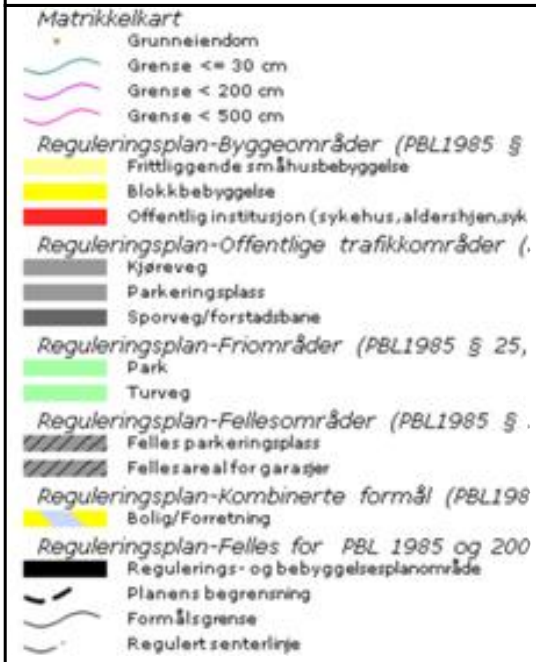
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



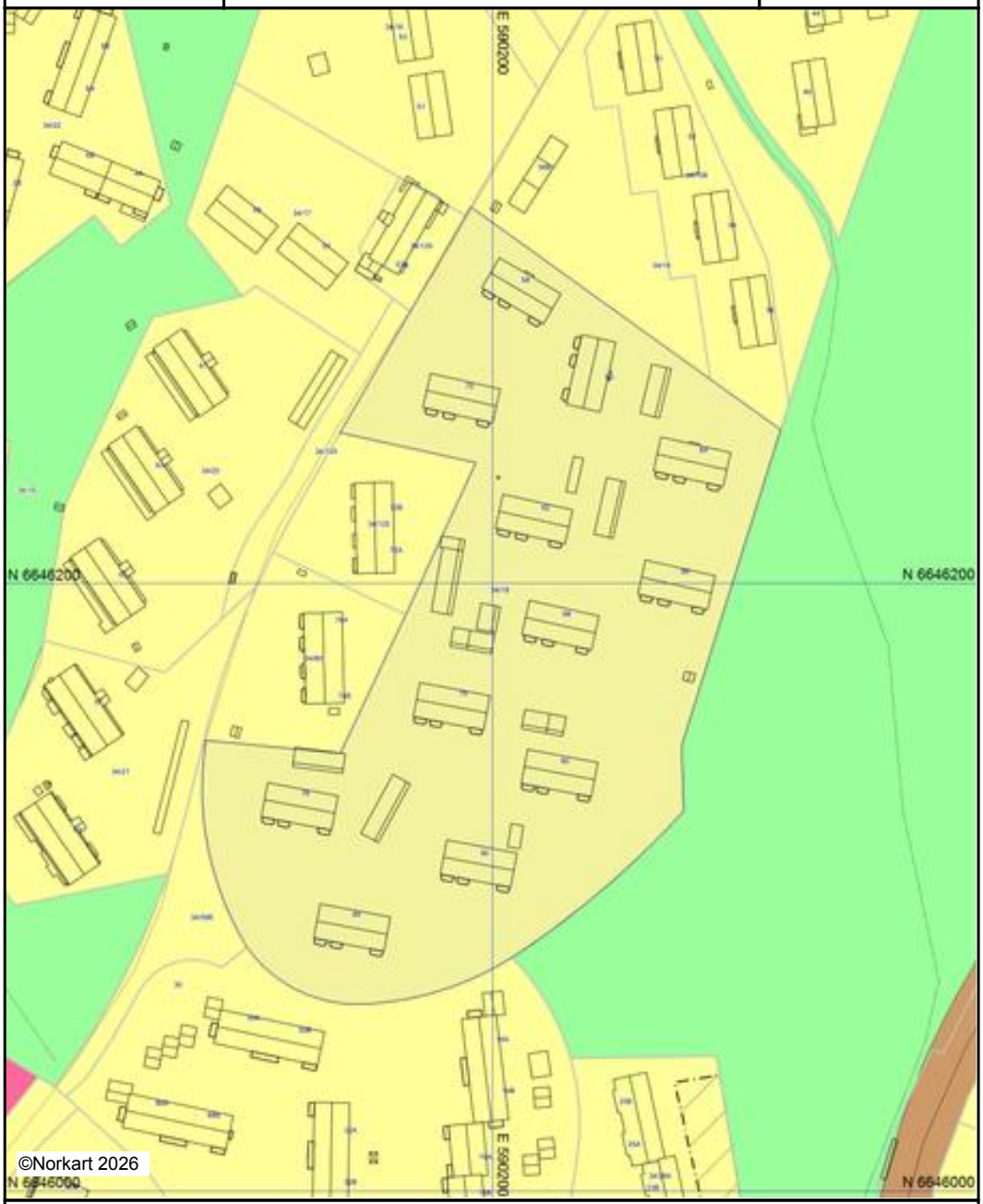
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19/0/9
Adresse: Eiksveien 58
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 34/19/0/9
Adresse: Eiksveien 58
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

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.



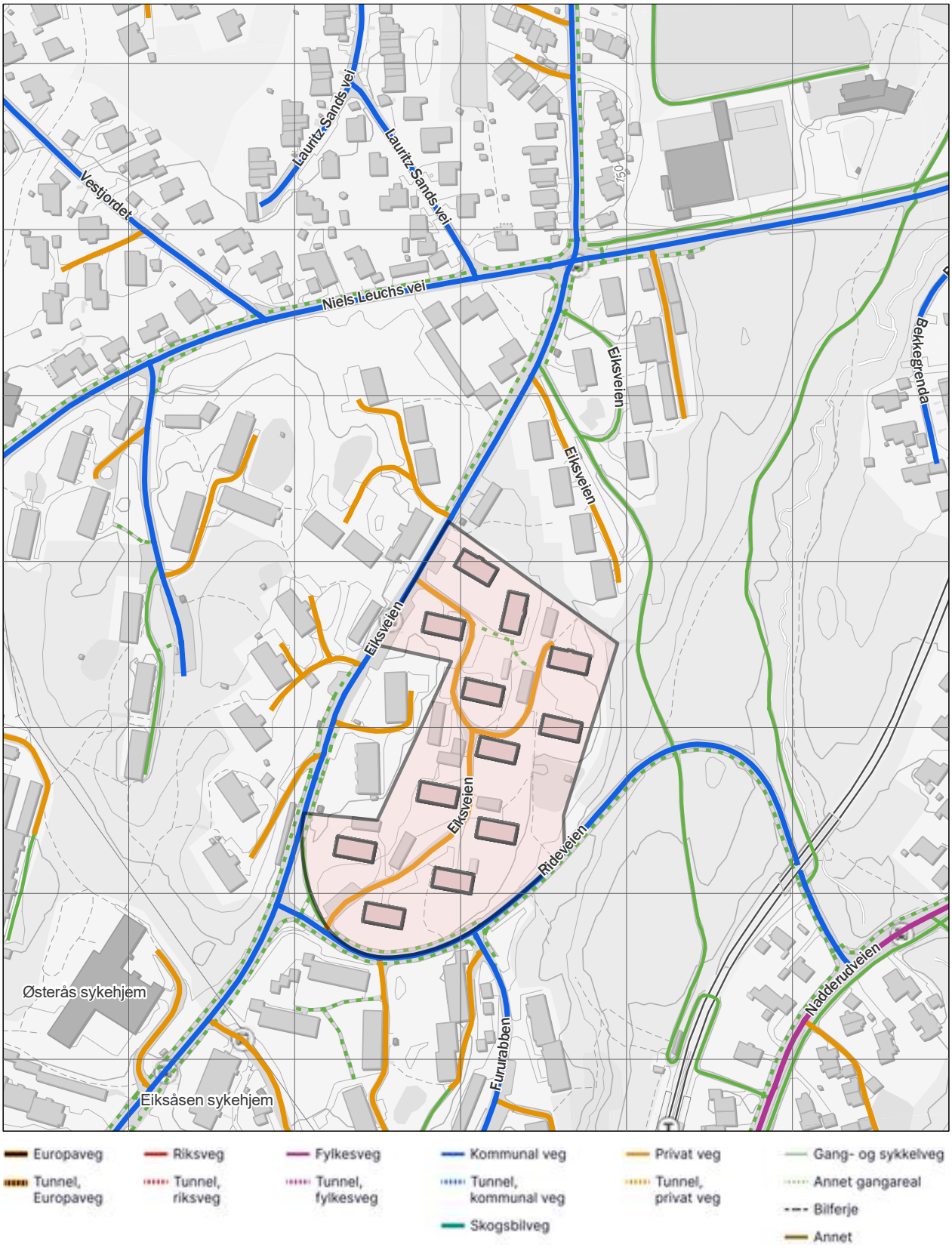
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

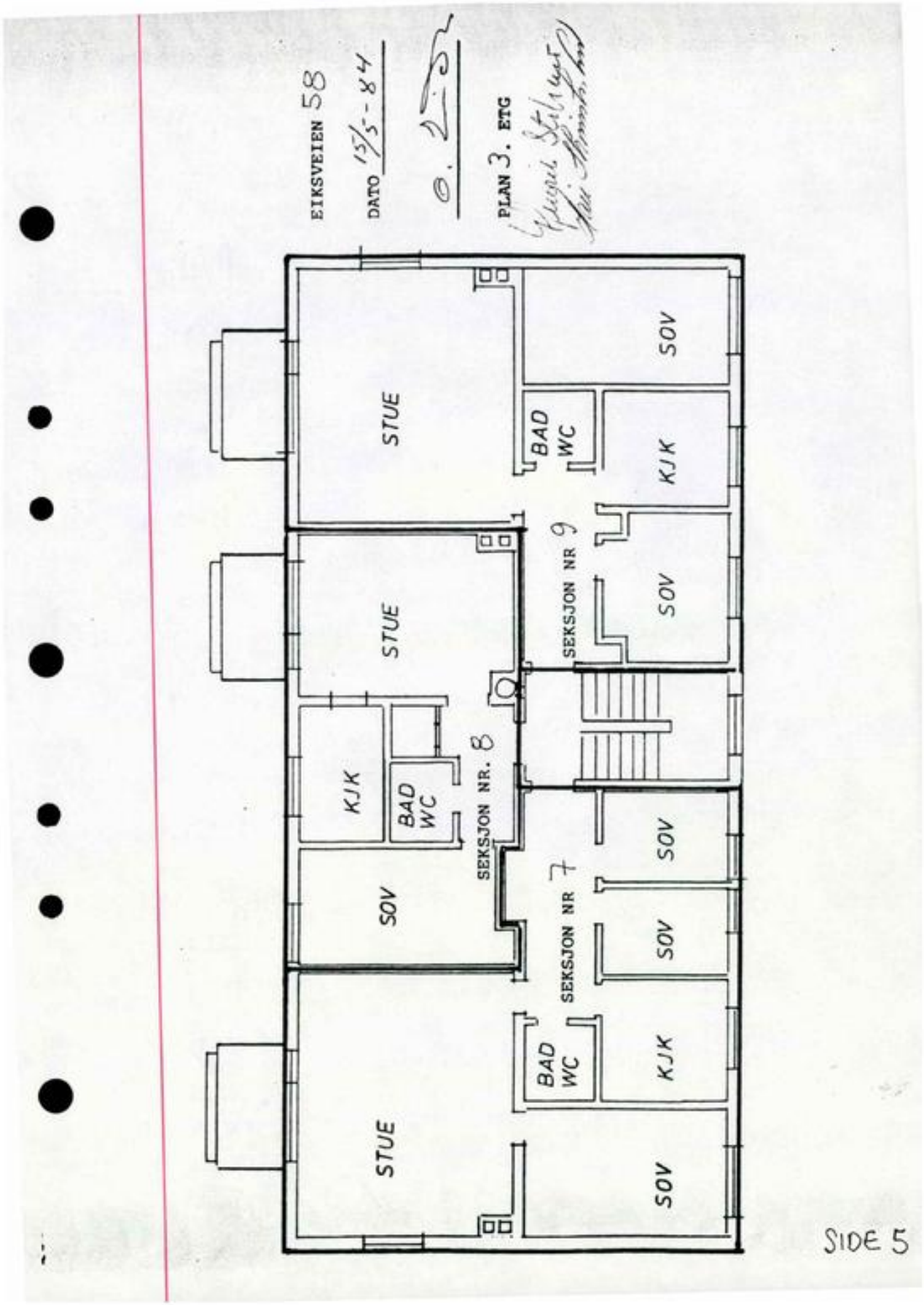
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/19/0/9
Adresse: Eiksveien 58, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/04/2026



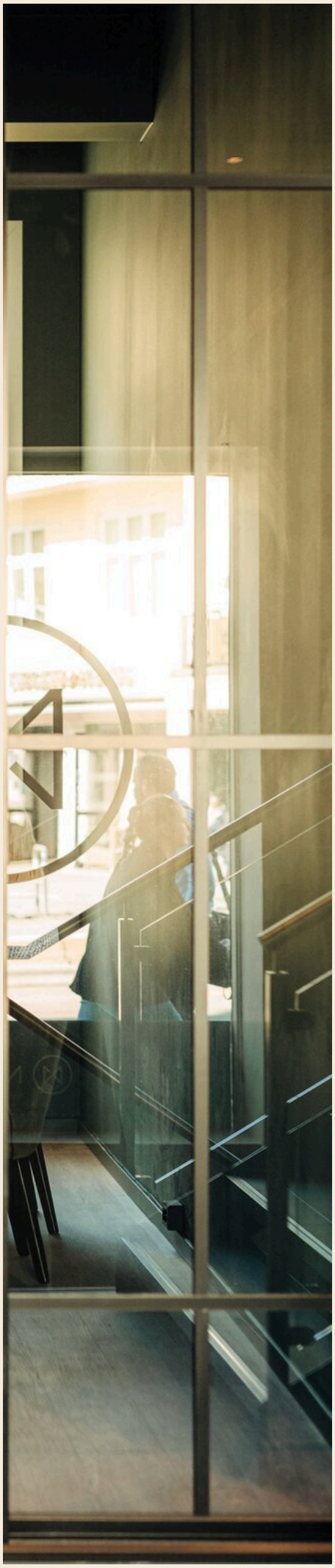

EIKSVEIEN 58
DATO 15/5-84
PLAN 3. ETG
STUE
BAD WC
KJK
SOV
SEKSJON NR 9
SEKSJON NR. 8
SEKSJON NR 7
SIDE 5

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0091/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eiksveien 58 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 19, snr 9 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 25

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420