

Eiksveien 117

ØSTERÅS/HOSLE

notar



Prisantydning Kr. 4 700 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 41/49 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Eiksveien 117

Pen, lys og moderne 2-roms selveier fra 2018 m/ solrik balkong, heis og garasjeplass. Kun TG1. Nær T-bane, buss og marka

Adresse	Eiksveien 117 1361 ØSTERÅS
Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld	Kr 4 782,-
Omkostninger	Kr 130 590,-
Totalpris	Kr 4 835 372,-
Fellesutgifter	Kr 3 333,-
BRA-i/BRA Total	41/49 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2018
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Eiksveien 117 - en moderne og luftig 2-roms selveier beliggende i et ettertraktet og rolig område på Østerås. Leiligheten stod ferdig i 2018 og holder en gjennomgående høy standard med store vindusflater, gode lysforhold og en praktisk planløsning. Her får du blant annet en romslig stue med sosial åpen kjøkkenløsning. Fra den sørvestvendte balkongen på 10m² kan du nyte frodig utsikt og svært gode solforhold. Sameiet har i tillegg flotte, grønne fellesarealer til stor glede for både store og små.

- Lys og luftig planløsning
- Bygg fra 2018 med gjennomgående moderne standard
- Vannbåren gulvvarme
- Garasjeplass m/el-lader medfølger
- Kjellerbod på 8 m²
- Enkel adkomst med heis
- Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og marka

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	138

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

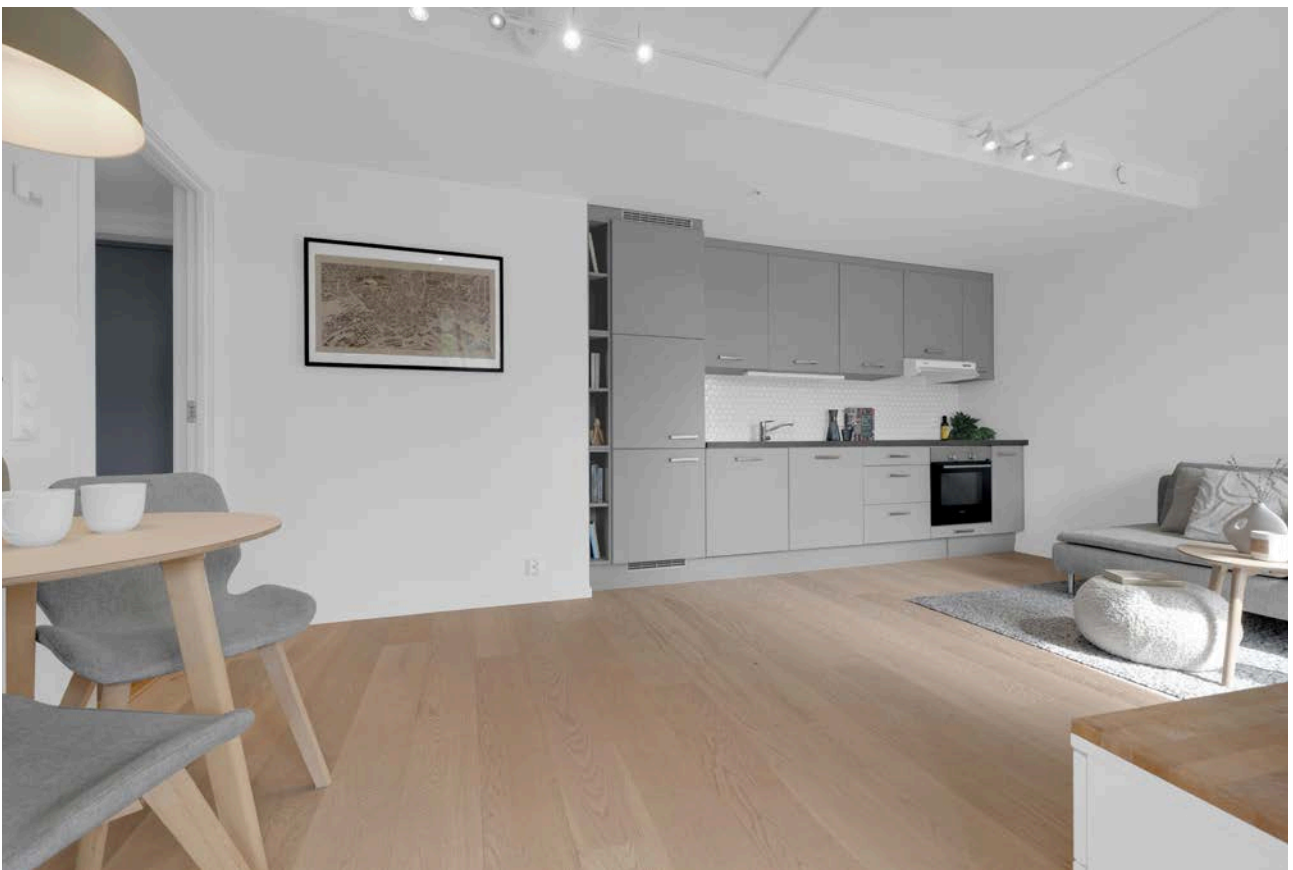
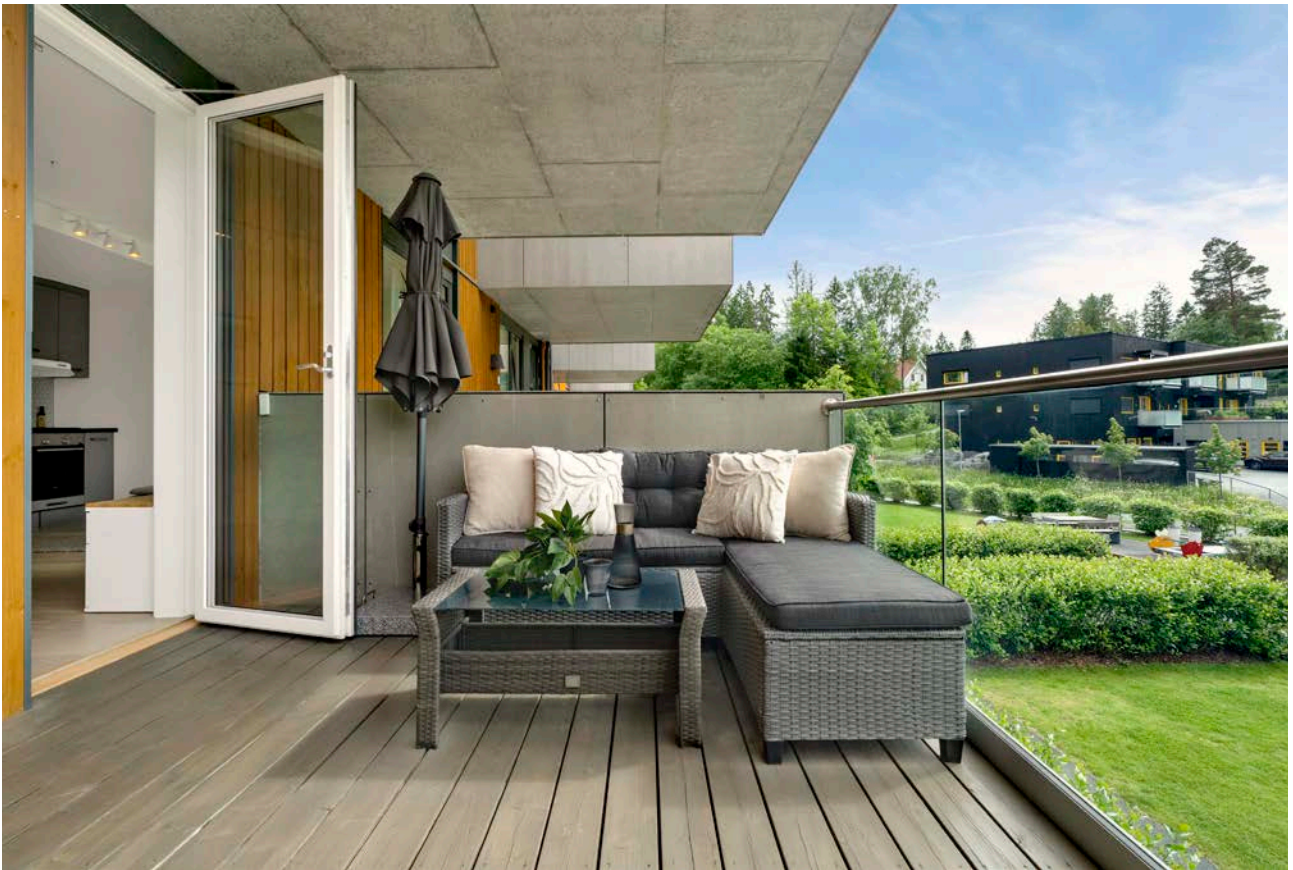
Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning





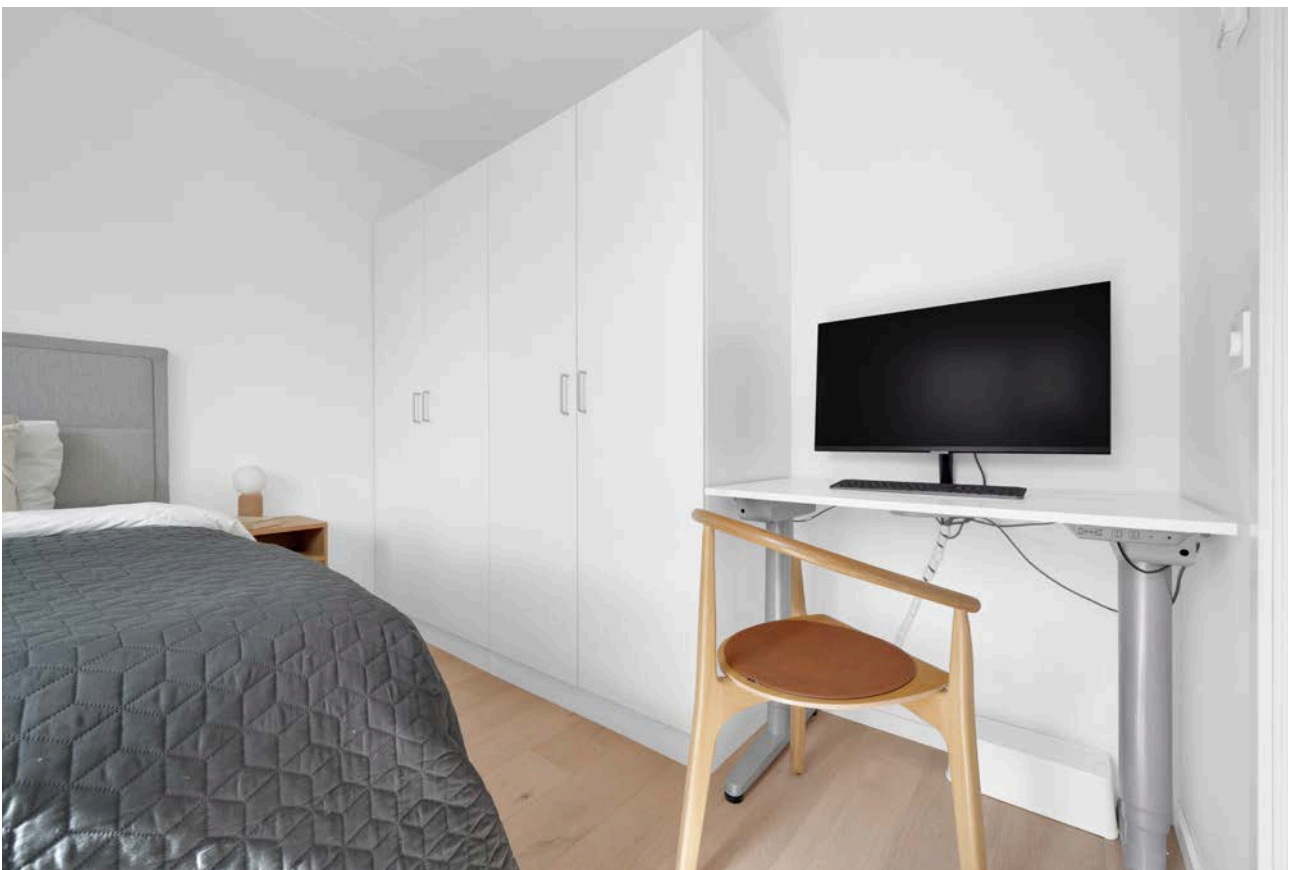
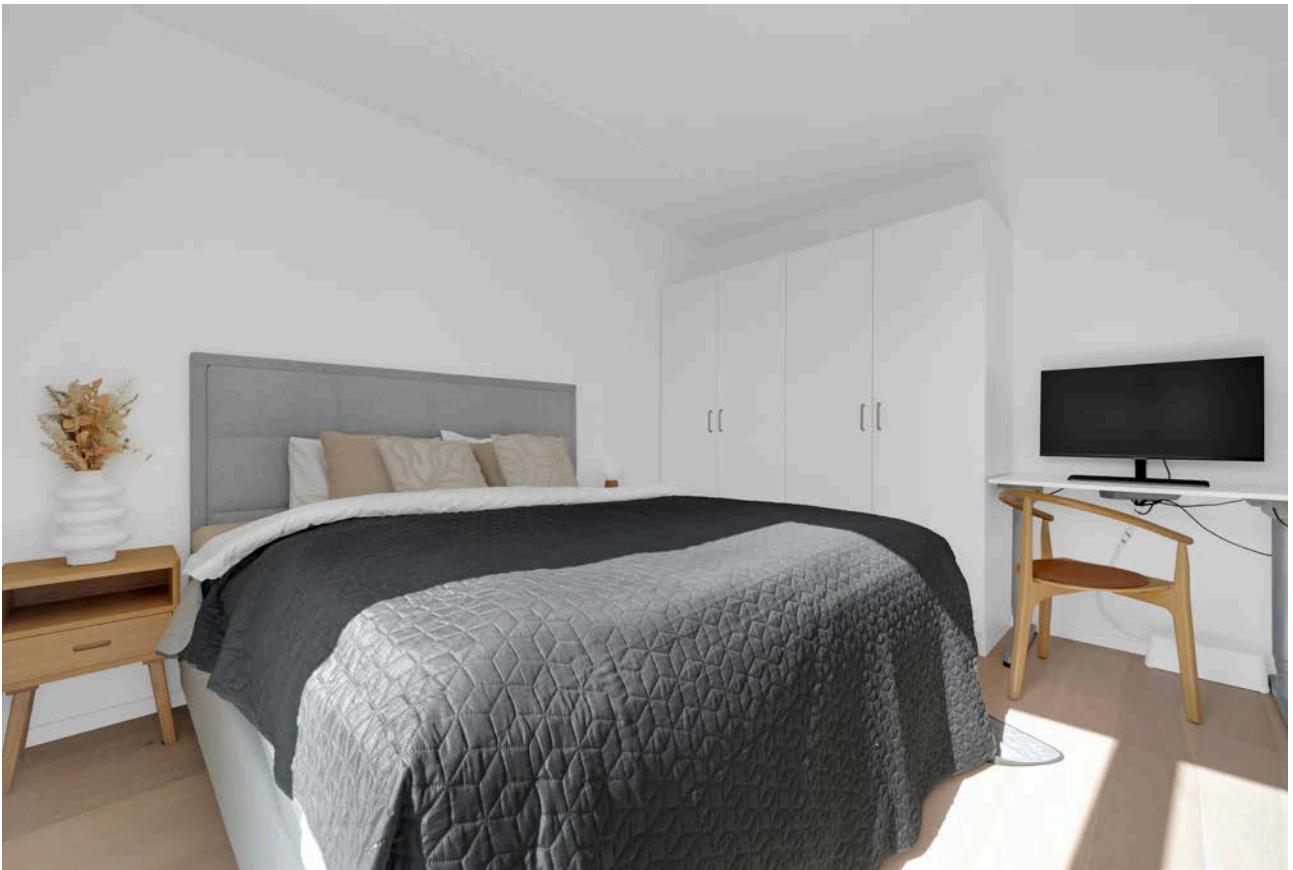


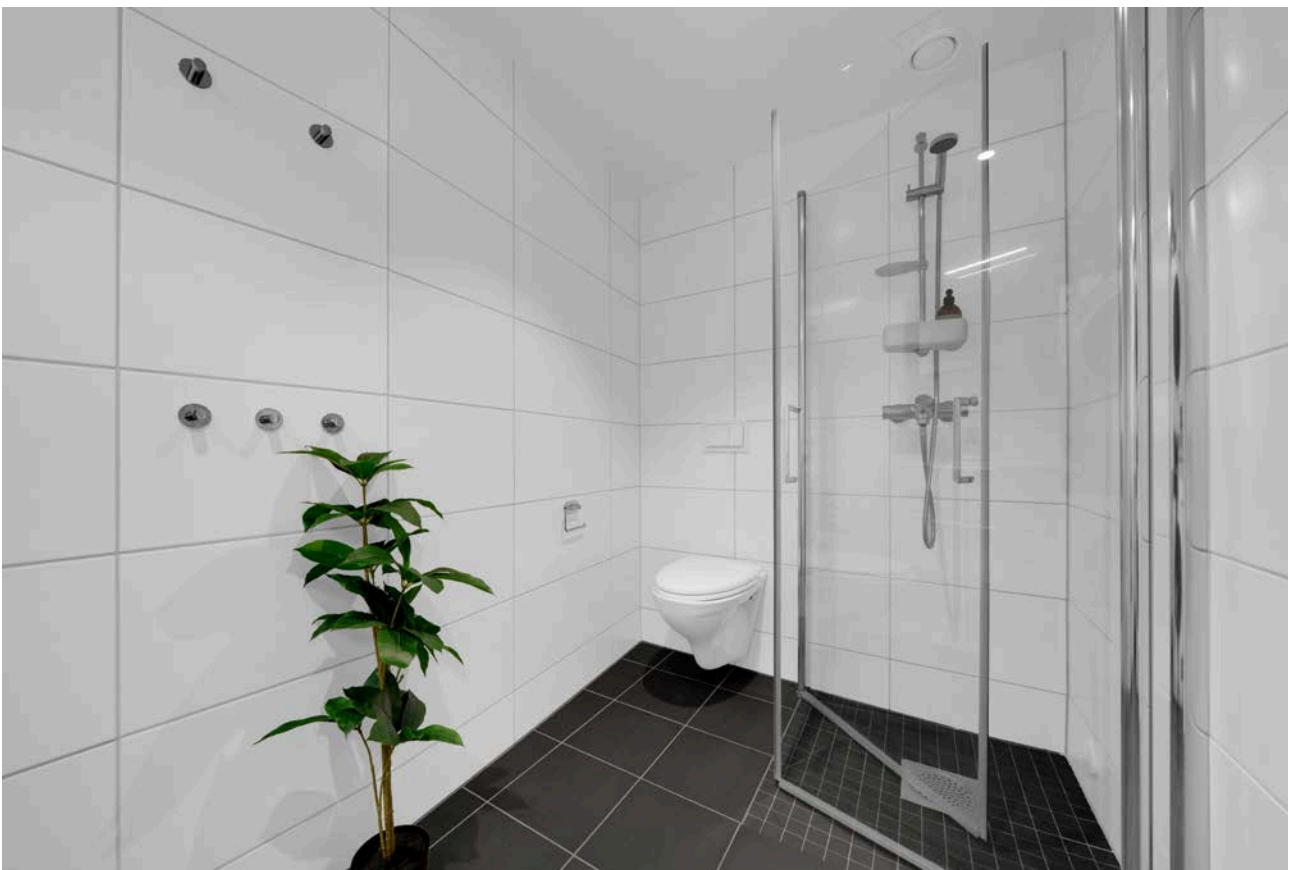


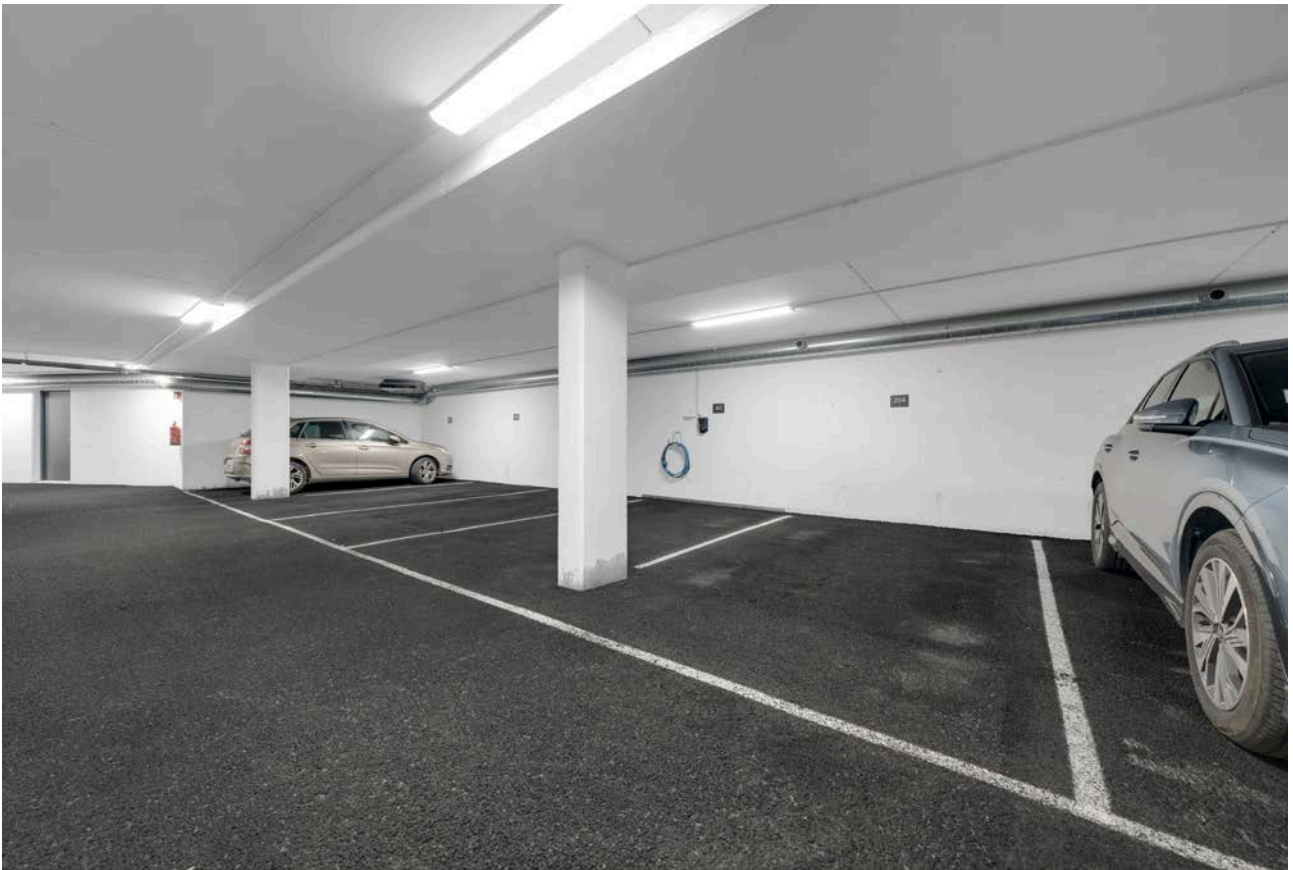














Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Eiksveien 117, i et attraktivt og familievennlig område på Østerås i Bærum. Området er spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget har en høy opplevd trygghet og gode naboforhold.

Det er kort avstand til offentlig transport, med nærmeste bussholdeplass, Lønnåsjordet (linje 230), kun 3 minutters gange unna. Østerås T-banestasjon (linje 2) ligger 7 minutters gange fra eiendommen. Lysaker stasjon, som tilbyr flere tog- og busslinjer, er tilgjengelig på 8 minutter med bil. Oslo sentrum kan nås på 18 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Eikeli skole (1-7 kl.) ligger kun 8 minutters gange unna, mens Østerås skole (8-10 kl.) er 7 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager innen kort avstand, som Lønnås barnehage, som er 6 minutters gange unna.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Ljorset og Meny Østerås ligger henholdsvis 8 og 9 minutters gange unna. Østerås Senter, som tilbyr et bredt utvalg av varer og tjenester, ligger også i nærheten.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere sportsfasiliteter i nærheten, som Ekornåsen og Lønnås balløkker, som begge ligger 4 minutters gange fra eiendommen. For trening innendørs er det treningssentre som Galla Trening og Østerås Treningssenter innen 8-9 minutters avstand.

Dette gjør Eiksveien 117 til et ideelt sted for de som ønsker en kombinasjon av nærhet til natur, gode transportmuligheter og et trygt og familievennlig miljø.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eiksveien 117, 1361 ØSTERÅS

OPPDRAKSNUMMER

17-0057/26

SELGER

Ekaterina Vasileva
Vasily Vasilyev

MATRIKKEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 1257, seksjonsnummer 8, , ideell andel 1/1.
i Østerås Park Boligsameie med orgnr.: 920511856 i Bærum kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.254 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

SAMEIEBRØK

41/1430

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026, utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

2018

BYGGEMÅTE

Bygningen har en grunnmur utført i betongkonstruksjoner.

Ytterveggene er konstruert i betong med pusset og malt fasade/plater.

Yttertaket har en ukjent tekking.

Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Vinduene har karmen og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass. Omramming og karmen på utsiden er i plast-/aluminiumsbelagt treverk. Balkongdøren har karmen og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass, med omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden. Inngangsdøren er en klassifisert brann- og lyddør.

Balkongen er oppbygget i betong, og gulvet er dekket med terrassebord.

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse. Stedvis synlige elementskjøter.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger bestående av rør-i-rør-system fra 2018. Interne stoppeventiler er plassert i fordelerskap.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør på kjøkken og bad er i plast, fra 2018.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2018 med avtrekk og tilluftsventiler. Motorenheten er plassert i entré, og det er spalte for luftgjennomstrømning under dører.
- Varmtvann: Varmtvann leveres fra felles anlegg.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i boligen, fra 2018.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vinderen Rør AS og Eptec AS.

Beskrivelse: I desember 2025 ble det utført utbedringer på felles varmtvannstanker i teknisk rom. Etter oppstart oppstod det problemer med felles varmepumpe. Eptec AS utførte feilsøking og komponentskifte 22.05.2026. Pumpen fungerer per i dag, men situasjonen overvåkes da varmebehovet er sesongmessig lavt. Endelig sluttoppgjør for siste reparasjon og eventuelle fremtidige oppgraderingsbehov er p.t. ikke avklart av styret, og kan på sikt påvirke felleskostnadene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Firmanavn: PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS, 31. januar 2024

Beskrivelse: Et profesjonelt skadedyrfirma behandlet alle leiligheter og fellesarealer den 31. januar 2024. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS. Etter dette har vi ikke observert noen skjeggkre.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: 1) Elektro22 AS og 2) El Alliansen AS

Beskrivelse: 1) installert - 3stk ny stikkontakter i kjøkken, 1 stk lamper med 3 spotter, 3stk dimmer for 3stk lampe sone, byttet 1 bryter mot 1 dimmer i soverom. 2) Byttet termostatt på bad

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: kontroll av elektriske anlegg utført 13.02.2024. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Balkonggulvet ble malt av eier selv i 2025. I juni 2026 ble det oppdaget løse skruer på balkongfasaden. Saken er meldt inn til styret for oppfølging, og det er foretatt en midlertidig sikring av elementet.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Styret har vedtatt planer om å bygge en felles uteplass på sameiets fellesareal.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Firmanavn: PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS, 31. januar 2024

Beskrivelse: Et profesjonelt skadedyrfirma behandlet alle leiligheter og fellesarealer den 31. januar 2024. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

• Installert - 3stk ny stikkontakter i kjøkken, 1stk lamper med 3 spotter, 3stk dimmer for 3stk lampe sone, byttet 1 bryter mot 1 dimmer i soverom.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Bærum kommune.

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>
Delarealer Delareal 2 254 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 2013005 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2013005>)
Navn EIKSVEIEN 115
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.04.2015
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12970/2013005.pdf>
Delarealer Delareal 2 173 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Delareal 426 m
Bestemmelsesområdetrafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
Delareal 79 m
Formål Veg

Id 1972319 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1972319>)
Navn ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.04.1974
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf>
Delarealer Delareal 2 m
Formål Kjørevei

OPPVARMING

Vannbåren varme. Boligen har gulvvarme, men det foreligger ingen kursoversikt som beskriver hvor gulvvarmen er installert.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameiet har Telenor som leverandør av TV- og strømnetjenester (T-We) og bredbånd 150 Mbps.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassen er nummerert som 204 og er utstyrt med elbillader. Parkeringsplassen er en seksjonert tileggsdel og kan bare selges sammen med leiligheten.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og det kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Gjesteparkering er tilgjengelig og skal kun benyttes av gjester. Bruk av gjesteparkering utover 48 timer krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av seksjonseier. Strøm til ladestasjonen må tas fra

seksjonseierens eget sikringsskap, og installasjonen må utføres av autorisert elektriker. Dokumentasjon på brannsikkerhet skal sendes til styret etter installasjon.

Dersom en beboer har behov for HC-plass, må det søkes styret med tilstrekkelig dokumentasjon. Hvis HC-plass innvilges, må seksjonseieren stille sin ordinære parkeringsplass til disposisjon som gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Lønnås barnehage - 6 min gange

Østerås barnehage Avd Ovenbakken - 6 min gange

Østerås barnehage - 6 min gange

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Hosle skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) - 21 min gange

Østerås skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Hosletoppen skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Sport og trening

Ekornåsen balløkke - 4 min gange

Ballspill

0.3 km

Lønnås balløkke - 4 min gange

Ballspill

0.3 km

Galla Trening - 8 min gange

Østerås Treningssenter - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk (Eiksveien 115 og 117) datert 10.09.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiv som stemmer overens med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.2018.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på 8m², samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng.

STANDARD

Entré

Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter i en stor skyvedørsgarderobe.

Stue

Lys og innbydende stue med kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV møblement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene består av malte vegger og parkett på gulv, og takhøyden på ca. 2,50 meter bidrar til en god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en romslig sørvestvendt balkong på ca. 10m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og beplantering.

Kjøkken

Moderne kjøkken i åpen og sosial løsning. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate. Veggflater over benkeplaten er flislagte. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt kum, ettgreps blande batteri og kjøkkenventilator tilkoblet anlegg. Det er installert komfyrvakt og vannvakt. Hvitevarer som platetopp, kombi kjøll/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad

Lyst og innbydende, flislagt bad med downlights i taket og behagelig vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, moderne servantinnredning med servant og ettgreps blande batteri, samt speilskap med integrert belysning. Dusjonen har glassdører og dusjarmatur. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via avtrekksventil, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

Soverom

Soverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Soverommets vindusflater fra gulv til tak sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. Rikelig med oppbevaringsplass i romslig garderobeskap.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Glatt malt utførelse.

Himling: Glatt malt utførelse med stedvis synlige elementskjøter.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,49m

Bod i kjeller på 8 kvm. Bod er merket med: 204

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 204 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.
Dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten er ikke fremvist.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 333,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, garasje og avsetning til vedlikeholdsfond, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

- Felleskostnader: 2 138 kr pr. md.
- TV/Internett: 555 kr pr. md.
- Renovasjon: 337 kr pr. md.
- Garasje: 150 kr pr. md.
- Avsetning til vedlikeholdsfond: 153 kr pr. md.

- Andre relevante opplysninger: Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned og er ikke inkludert i felleskostnadene. Avregning gjøres av EcoGuard.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 153 610,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 614 441,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 4 700 000,- (Prisantydning)

kr. 4 782,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 704 782,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 117 600,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 130 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 835 372,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3201/21/1257/8:

31.08.1984 - Dokumentnr: 23867 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:1257

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2017 - Dokumentnr: 587734 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om beplantning i nærhet av kabler/ledninger

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:1257

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2017 - Dokumentnr: 587734 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3201 Gnr:21 Bnr:1257

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2018 - Dokumentnr: 398176 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/1430

01.01.2020 - Dokumentnr: 964631 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:1257 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 69700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:1257 Snr:8

GRUNNBOKSDATO

10.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

94484439

OM SAMEIET

Østerås Park Boligsameie, lokalisert i Bærum kommune, består av 18 boligseksjoner. Forretningsfører er Solibo AS. Selskapet har organisasjonsnummer 920 511 856 og en hjemmeside på <https://home.solibo.no/hp/osteraaspark>.

Det ble på årsmøte i 2026 tatt opp følgende:

- Sameiet ser på muligheten til å hyre en ekstern styreleder via Solibo's samarbeidspartner, antatt kostnad ca kr. 70 000/år.

Styrets arbeid ifølge årsberetningen for 2025:

- Ekstraordinært rørleggerarbeid – problemer med varmpumpe: Vi har hatt gjentagende problemer med varmpumpen siden bygget var nytt. Vi venter nå på at han skal komme og skifte høytrykks-pressostaten. Styret vil vurdere hva de mener sameiet er mest tjent med.

- Service/kontroll av Brannalarmanlegg: Kontrollen avdekket flere feil. Kostnaden for å få rettet opp feilene prøver vi å minimere ved egeninnsats.

- Kontroll av el-anlegg: Også her ble det oppdaget feil, stort sett feil i el-tavlene fra bygget var nytt. Vi har ikke lenger noen garanti på dette arbeidet og må dekke utgiftene selv. Kontrollen, som må utføres hvert 5.år, omfatter hele fellesanlegget samt elbil- laderne, og de bruker termografering som kan gi rabatt på forsikringspremien. Kontrollen ble utført 06.01.26, og neste kontroll blir i 2031.

- Heisservice og -kontroll: Styret har bestemt seg for å si opp avtalen med TKE pr. 30.09. slik at vi kan bruke Heiskompaniet f.o.m. 2027. Heiskontroll utføres av KIWA AS hvert 2. år. Forrige gang var i juni 2024- Vi har fått bekreftet at de opprettholder samme prisenivå, og purrer dem om vi ikke hører fra dem.

- HMS – Internkontroll: Vi er usikre på om radon-måling er pålagt, men kartet viser liten mengde her. Og vi mangler et verktøy/perm for internkontrollen. Dette bør prioriteres innen neste årsmøte.

- Solibo – Ecoguard: Det største problemet er likevel at de ikke klarer å fakturere leilighetenes forbruk av vann og varme i den påfølgende måneden. Styret har diskutert om vi burde bytte forretningsfører, men det medfører mye arbeid, så foreløpig prøver vi å finne en løsning.

Styreleder opplyser følgende på mail til selger:

Det planlagte arbeidet som ble utført på VVS-anlegget i desember, gjaldt utbedringer på varmtvannstankene i teknisk rom (nye tømmeventiler, nye termostater og reparasjon av et varmeelement). Arbeidet ble utført av vår faste servicepartner, Vinderen Rør AS, som et tilleggsarbeid, men, så fungerte ikke varmpumpen når anlegget skulle settes i gang igjen. Dette resulterte i merarbeid/merkostnad, men pumpen kom i gang, og den virket frem til 06.01.26. Alle kostnader med dette arbeidet er betalt og inngår i regnskapet for 2025.

I ettertid har både Vinderen Rør AS og Eptec AS vurdert hvordan de kunne hjelpe oss med varmpumpen. Dvs om den måtte kondemneres og erstattes med en kraftigere pumpe pluss ny energibrønn, eller om nåværende pumpe kunne repareres. Vinderen Rør forespeilet oss en stor kostnad med det første alternativet, så styret konkluderte med at vi ønsket å prøve å få pumpen reparert av Eptec. De har gjort en grundig sjekk, og de skiftet to relativt rimelige komponenter den 22.05. Pumpen har virket etter dette, men varmebehovet vårt er lite på denne tiden og det er for tidlig å konkludere med om alt er bra. Vi har p.t. ikke oversikt over kostnaden for det arbeidet som er utført, og heller ikke om det kan bli behov for flere utskiftninger, men det virker som at Eptec AS har kunnskapen som trengs.

De har også et rimeligere alternativ til utskifting (uten ny energibrønn) om pumpen likevel ikke skulle fungere. Dersom utskifting må bli et alternativ, vil sameiet sannsynligvis måtte søke finansieringshjelp. Selv om bygget er

relativt nytt og vi ivaretar faste serviceoppdrag, så oppstår det behov for tilleggs-reparasjoner. Sannsynligheten for økte kostnader i årene som kommer er derfor reell.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 4 782,- pr. 31.12.2025

ANDEL FORMUE

Kr. 14 736,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 14 856,-

Årsresultat for 2025: -47 345,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Ny platting og kostnadsoverslaget på kr. 4750,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Sameiet ser på muligheten til å hyre inn en ekstern styreleder via Solibo's samarbeidspartner, antatt kostnad ca kr.70.000/år.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet. Lufting uten tilsyn av kjæledyr på eiendommen er ikke tillatt. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig

vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 18 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke (Stor Finn-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg) kr. 21 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.). Privatvisninger inkl. i arbeidstiden kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

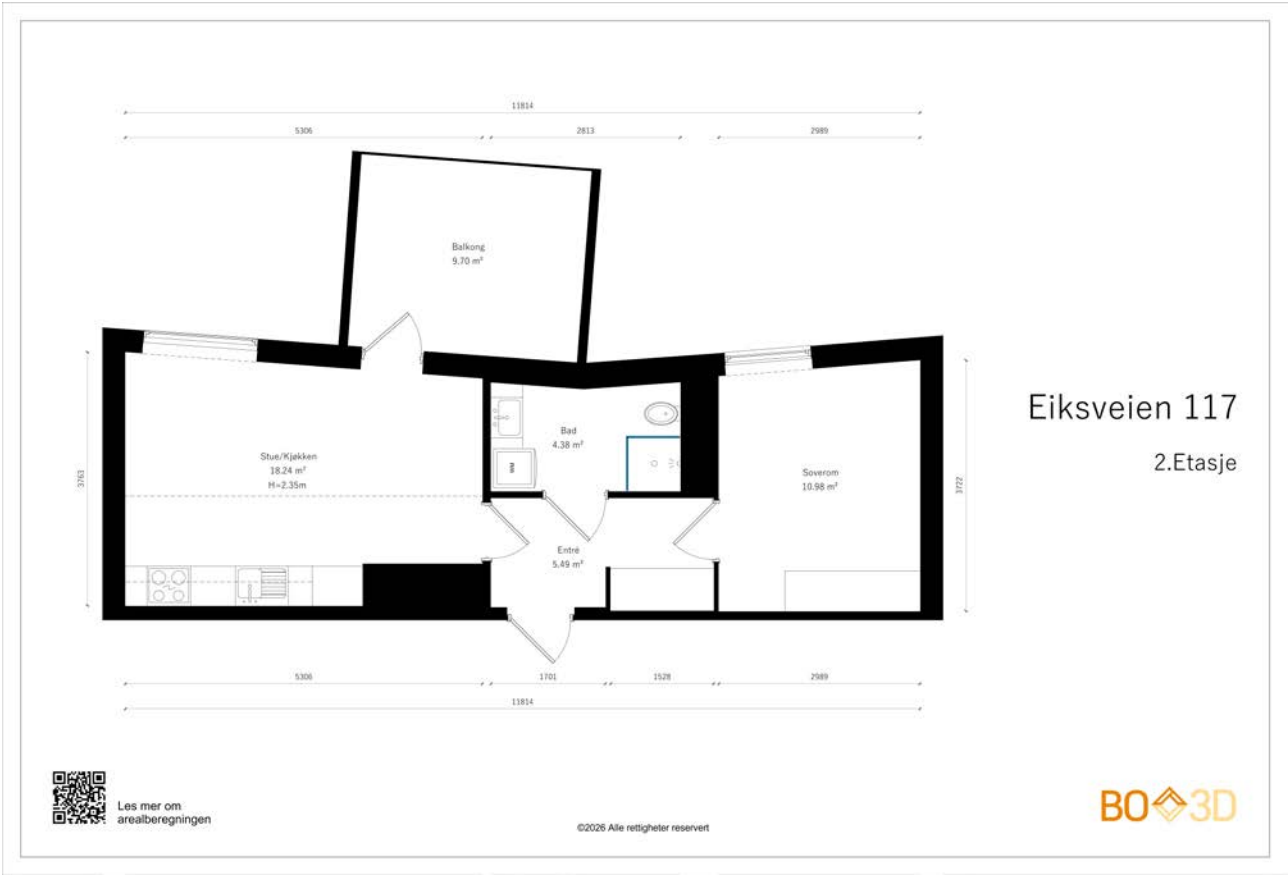
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

EIKSVEIEN 117

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

📍 Eiksveien 117, 1361 ØSTERÅS

📖 BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 1257, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 20463-2528

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZM5369

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls'.

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2018

Bygningen er beliggende i Eiksveien 117 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong med pusset og malt fasade/plater. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig

Bygningen har heis og trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er compatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

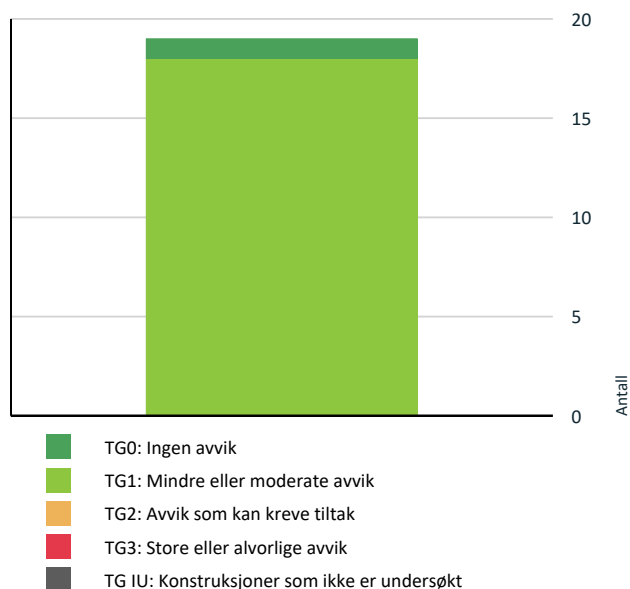
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2017. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/38dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-vestvendt balkong på 9,7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning med stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 100 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2018

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse. Stedvis synlige elementskjøter.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2018

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2018

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Årstall: 2018

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2018

Dokumentasjon: Foreligger

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2018



Dokumentasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 28 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2018



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

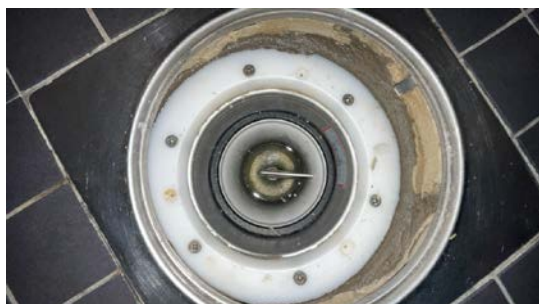
Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt:

Smøremembran, synlig klemt mansjett i sluk.

Årstall: 2018



Sluk

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2018



Papirtest

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra entré.

Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i rupanel fra tilstøtende rom: Entré.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandeblender, kombi kjøll/fryseskapp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2018

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2018



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

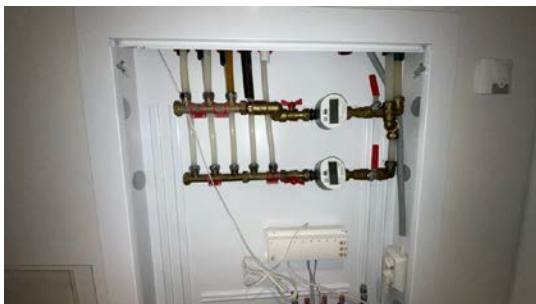
Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befarng.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2018



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2018

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon med motorenhet plassert i entré.

Årstall: 2018

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarng. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til gulvvarme.

Det er ikke kursoversikt med beskrivelse over hvor det er gulvvarme.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut ifra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Årstall: 2018



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 13.12.2024.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår.

Det foreligger samsvarserklæring for:

- Vk/termostat
- Installert - 3stk ny stikkontakter i kjøkken, 1stk lamper med 3 spotter, 3stk dimmer for 3stk lampe sone, byttet 1 bryter mot 1 dimmer i soverom.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra 13.12.2024, det er kun skiftet termostat etter dette og det foreligger det samsvarserklæring for. Det anses ikke som nødvendig med ny kontroll av anlegget.
Vær fortsatt klar over at det ikke foreligger samsvarserklæring fra byggeår og det er ukjent hva tidligere eiere har gjort i boligen.



Sikringsskap



Kursoversikt



Avsluttet tilsynssak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

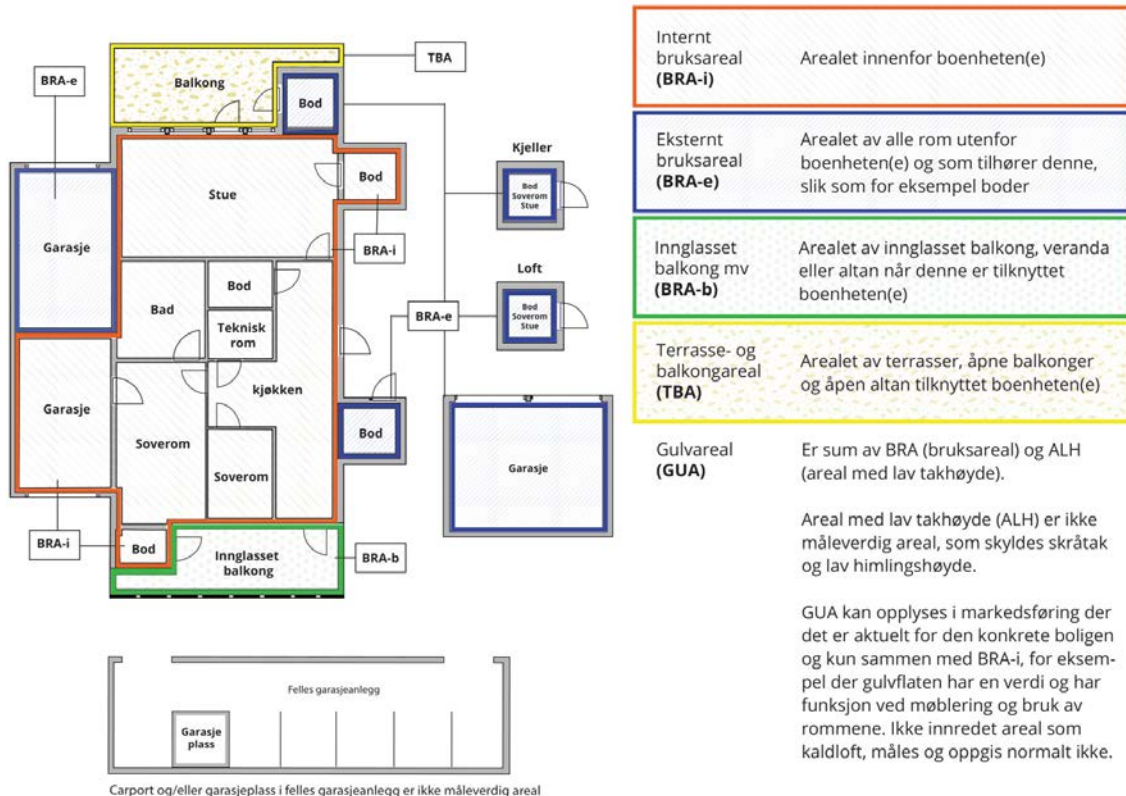
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	41			41	10
Kjeller		8		8	
SUM	41	8			10
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,49m

Bod i kjeller på 8 kvm. Bod er merket med: 204

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 204 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis. Dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten er ikke fremvist.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er utført enkelte el-arbeider. Se vedlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	1257		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Eiksveien 117							
Hjemmelshaver							
Vasileva Ekaterina, Vasilyev Vasily							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	02.06.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Andre bilder



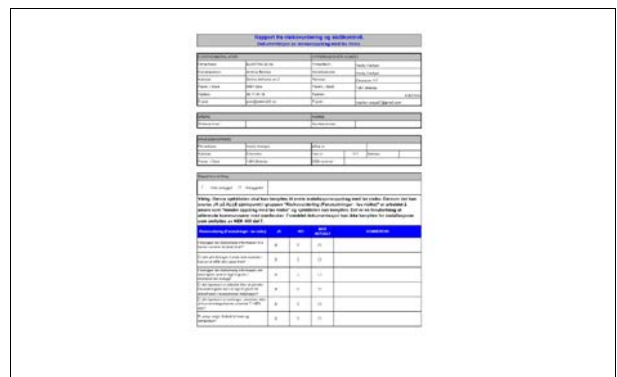
Samsvarser



Samsvarserklæring 1



Samsvarserklæring 1



Samsvarserklæring 2



Samsvarserklæring 2



Samsvarserklæring 2

[illegible]

Avsluttet tilsynssak

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0057/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vasily Vasilyev	Ekaterina Vasileva
Gateadresse	
Eiksveien 117	
Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0057/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VV, EV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Balkonggulvet ble malt av eier selv i 2025. I juni 2026 ble det oppdaget løse skruer på balkongfasaden. Saken er meldt inn til styret for oppfølging, og det er foretatt en midlertidig sikring av elementet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret har vedtatt planer om å bygge en felles uteplass på sameiets fellesareal.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et profesjonelt skadedyrfirma behandlet alle leiligheter og fellesarealer den 31. januar 2024. PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vasily Vasilyev	ecd394dd0a2d2a890691 ad78cc8e29008e380248	12.06.2026 06:11:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ekaterina Vasileva	1383781df046fc19eeaa4f3 8d0941df72067b69c	12.06.2026 06:39:07 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Notar Oslo sentrum
E-post: michelle@notar.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Østerås Park Boligsameie

Megleropplysninger

08.06.2026

Vi viser til forespørsel av 05.06.2026

Boligselskap: Østerås Park Boligsameie
Organisasjonsnr: 920511856
Gnr./bnr: 21/1257
Eier(e): Ekaterina Vasileva / Vasily Vasilyev

Seksjons-/andelsnr: 8
Adresse: Eiksveien 117, 1361 Østerås

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/osteraaspark/oppslagstavle
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/osteraaspark/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94484439
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
(Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.138,- pr. md.
TV/Internett	kr 555,- pr. md.
Renovasjon	kr 337,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Avsetning til vedlikeholdsfond	kr 153,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.333,- pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere iht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Avregning gjøres av EcoGuard.

Sameiet har Telenor som leverandør av TV- og strømmetjenester (T-We) og bredbånd 150 Mbps.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	14 736	4 782

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 12. mai 2026

Møtetidspunkt: kl.18:00

Sted: Østerås skole

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr.45.000,-.
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1. Valg av styreleder

Anne Wille Apold er på valg i 2026. Hun ønsker ikke gjenvalg, men valgkomitéen har ikke funnet annen kandidat.
Hun kan være villig til å stille til valg som styreleder hvis arbeidsoppgavene kan fordeles på en fornuftig måte innad i styret.
Styreleder velges normalt for 2 år av gangen, men det hadde vært ønskelig om dette kunne gjøres for ett år denne gangen.
Et alternativ kan være at sameiet hyrer en ekstern styreleder via Solibo's samarbeidspartner, antatt kostnad ca kr.70.000/år.

5.2. Valg av styremedlem

Alfred Aksnes er ikke på valg før i 2027.
Morten Munz er på valg i 2026, og stiller ikke til gjenvalg.
Arnulf Eriksen, som har sittet som varamedlem i flere år, er villig til å stille til valg som styremedlem for 2 år.
Dersom andre er interessert i å ta et slikt verv, vennligst ta kontakt.
I så fall foretas valg mellom de interesserte.

5.3. Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.

Arnulf Eriksen er villig til å ta gjenvalg som vara, men det bortfaller om han blir valgt som styremedlem.

Lubomila Korzenievska stiller ikke til gjenvalg.

Dvs at vi trolig trenger to nye varamedlemmer.

Odd Magnus Øvregaard, som har sittet i valgkomitéen, er villig til å stille til valg som varamedlem.

Dersom flere er interessert, ber vi dere ta kontakt, og det vil bli foretatt valg mellom de interesserte.

5.4. Valg av valgkomité

Valgkomitéen velges for 1 år av gangen.

Årets valgkomité har bestått av Trygve Erik Funder og Odd Magnus Øvregaard.

Dersom Odd Magnus blir valgt som varamedlem, trenger vi en erstatter for ham.

Trygve Erik har hatt vervet i flere år, og ønsker ikke gjenvalg.

Styret vil takke valgkomitéen for det arbeidet de har gjort.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar.

Forslagstiller: Trygve Erik Funder (seksjonseier – leil.102)

Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styreleder 26.03.26

«Påskjønnelse styreleder,

Perioden 2025/26 har vært ekstra utfordrende og slitsomt for vår leder. I perioder har hun jobbet svært mye. (Vann/varme m.m.) Jeg foreslår at også i år har hun fortjent et ekstra honorar på Kr. 15.000.- dersom vi har økonomi til det.

Vennlig hilsen

Trygve Erik Funder»

Styrets innstilling/vurdering: Tidligere budsjetterte vi med kr.30.000 i honorarer, men de siste 3 årene har det kommet forslag om ekstra utbetaling til styreleder.

For 2026 har styret budsjettert med kr.45.000, tilsvarende beløpet som ble utbetalt i 2025. Dette samsvarer også med innkommet forslag for 2026.

Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt. Styret vil uansett vurdere dette opp mot sameiets likviditet/økonomi.

Alternativt utbetales kun kr.30.000.

Vedtak:

Østerås, 04.05.2026

Styret i Østerås Park Boligsameie



Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Anne Wille Apold	På valg:	2026
Styremedlem	Morten Munz	På valg:	2026
Styremedlem	Alfred Aksnes	På valg:	2027
Varamedlem	Arnulf Eriksen	På valg:	2026
Varamedlem	Lubomila Korzeniewska	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/osteraaspark>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er via denne siden man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo

Revisor

Sameiet har p.t. ikke valgt å ha revisor. Kostnaden for tjenesten skulle øke kraftig, og revisjonen er ikke lovpålagt for små sameier.

Forsikring

Gjensidige Forsikring (f.o.m. 6 mars 2025)

Polisenummer:

94484439

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vi har opprettholdt ordningen med at varamedlemmene har hatt møterett, men ikke møteplikt. Dette har gjort styremøtene bedre samt at alle er orientert om hva det jobbes med i styret.

Her er eksempler på hva vi har arbeidet med:

1. Høstdugnad 11.10.2025

Vellykket dugnad hvor mange bidro både, før, under og etter selve dugnaden.

Alle hekker ble klippet, også mot Granåsen (krevende, burde erstattes med noe sentvoksende/eviggrønt).

Trærne langs Nordveien ble klippet på nytt, dvs enda lavere for at det skal bli enklere å klippe neste gang.

Løv, ugress og mose ble fjernet fra gangveier, gressplener og bed. Sluk på gangvei ble rensset og søppelbeholdere vasket.

4 store hengerlass med hageavfall ble levert på ISI.

Som forberedelse for ny uteplass foran 117 ble torv fjernet. duk lagt og noe subbus tilført.

2. Problemer ved påsetting av gulvvarme i høst

Det var problemer med luft i rørene i en av leilighetene, og rørlegger kunne ikke si eksakt hva det skyldtes. Anlegget i leiligheten måtte luftes før gulvvarmen kom tilbake. Dersom lignende skulle skje igjen, har vi skaffet luftenøkkel, og vi vet mer om hva som må gjøres.

3. Skifte av fjærer på garasjeport

Vi har hatt mye trøbbel med garasjeporten, men ikke i 2025.

Vi har likevel vært forberedt på at fjærene kunne ryke, og har hatt nye fjærer liggende for å slippe driftsstans ved bestilling.

På service i oktober ble det oppdaget at en fjær var i ferd med å ryke.,

Servicemannen var imidlertid skadet, så annen person måtte komme dagen etter.

Dette ble fordyrende selv om vi fikk redusert ekstraregningen fra kr.10' til kr.7'

(Windsor Door er kjøpt opp av Garda Sikring, dårligere Service).

Nåværende fjærer har holdt mye lenger enn forespeilet, men nye fjærer bør nok bestilles igjen om 3 – 4 år.

4. Ventilasjonsanlegget og Røykviiftene (fellesarealer)

Ved servicen i november ble det påvist at kulelagrene måtte skiftes. Dette blir utført i mai 2026, ekstrakostnad ca. Kr.20.000.

Men, etter at vi fikk reforhandlet kontrakten med SDV-Klima, og redusert årskostnaden med kr.9', så utfører de ikke lenger kontrollen av røykviiftene i garasjen.

Dette vil i stedet bli ivaretatt av Velux/Jet Bramo, som fra før har service på røyklukene (ekstrakostnad kr.650,-).

5. Ekstraordinært rørleggerarbeid – problemer med varmpumpe

Vi har hatt gjentagende problemer med varmpumpen siden bygget var nytt, dvs med stadige høytrykksalarmer og påfølgende driftsstanser.

I februar 2025 skiftet vi pressostat (trykkvakt) for tredje gang, men ingen har kunnet si hvorfor alarmen har blitt utløst/utløses så ofte.

Vi har kun blitt fotalt at pumpen er svak i f.t. byggets størrelse/varmebehov.

I sommer/høst har vi i tillegg hatt flere små vannlekkasjer, stadige trykkfall, luftansamlinger og utløsning av sikkerhetsvern på varmeelement på v.v.-bereder. Og i tillegg hadde termostatene på berederne sluttet å virke, dette viste seg å skyldes irring/fukt.

Styret valgte derfor å be Vinderen Rør om å få reparert vameelementet samt å få skiftet termostatene, noe som krevde tømning av samtlige beredere, derav også å få montert tømmeventiler (som manglet).

Under dette arbeidet måtte varmpumpen slås av, og ved påsetting sviktet den, noe som resulterte i mye ekstraarbeid, men pumpen kom i gang igjen.

Vi var forberedt på å betale ca.kr.20', men fikk regning på kr.52'. Den ble redusert til kr.37'.

To uker senere, i.f.m. kontroll av brannalarmanlegget, sviktet pumpen igjen, og de sendte en person som "kunne mer om varmpumper". Han konstaterte at vi hadde gasslekkasje, ref at trykket på gassen var for lavt.

Han mente også at årsaken var underdimensjonering og at pumpen var utslitt.

De ville ikke sette pumpen i gang igjen, og anbefalte ikke reparasjon.

Dimensjoneringsrapporten fra 2017, var basert på færre kvm og lavere beredervolum enn det bygget har, og pumpen (16kW) passer nok bedre i en stor enebolig.

Vinderen Rør mente at vi måtte ha kraftigere pumpe, muligens også en ekstern luft-vann pumpe, men trengte dataene for energibrønnene (borehullene) for å vite om de var dimensjonert for større belastning.

Brønnene var ikke meldt til NGU og de var heller ikke beskrevet i FDV'er for bygget. Asker Entreprenør kunne heller ikke hjelpe.

Vi fikk etter hvert tak i en fra NTI, som installerte anlegget i 2017, og fikk vite at de kunne ha brukt et borefirma i Skien (Aarsleff AS). Vi kontaktet dem og fikk dataene, og nå er brønnene registrert riktig.

De var ikke store nok til å drifte større varmepumpe, dvs hele byggets energibehov. og Vindern Rør anbefalte et tredje borehull samt kraftigere pumpe, antatt kostnad ca. kr.500'.

Vi ba dem om flere alternativer, inkludert reparasjon av nåv. pumpe, dette for å kunne vurdere kostnader opp mot levetid, men det har vi ikke fått.

Vi spurte også om dagens pumpe kunne stilles inn til bare å gjelde gulvvarme, men det trodde de ikke det var mulig.

NTI samarbeider i dag med ny pumpeleverandør, Eptec, og kunne komme på befaring sammen med dem.

Vi var jo ikke fornøyd med NTI, hverken med installasjon eller service, men tenkte at vi burde få flere synspunkter.

Eptec trodde heller ikke at pumpen var utslitt, ref at den kun skal yte det den kan, og fordi vi har el-kjele, som trer inn når varmepumpen ikke er sterk nok.

Og, dersom varmepumpen ikke ville kunne repareres, så ville de anbefalt en ny pumpe i samme størrelse, eventuelt sammen med en ny ekstern luft-vann pumpe. Denne ville kunne dekke det resterende varmebehovet, og kanskje eliminere el-kjelen, som er dyrere (kun elektrisk).

Vi hadde nå fått to helt forskjellige råd, og visste ikke hva vi skulle tro.

Vi har googlet og undersøkt med flere aktører/nettsteder, og det virket som at "alle" mente at nåværende pumpe kunne være "utslitt", men de måtte ta seg betalt hvis de skulle komme med råd/hjelp, derav gikk vi ikke videre med noen.

Vi spurte også Eptec om de kunne vurdere reparasjon, og de sendte en som kunne mye om kjølegasser (det er freongass i pumpen). Han sjekket gasstype/-mengde og konstaterte at trykket var riktig, dvs at vi ikke hadde gasslekkasje og at kompressorene heller ikke var utslitt.

Han satte pumpen i gang igjen, men fremdeles utløses alarmen. Vi har lært å sette pumpen i gang igjen, og vi tester for å eliminere årsaker.

Nå vet vi at det er to stk pressostater inni varmepumpen, og at den ene styrer vekslingen mellom gulvvarme og tappevann, mens den andre styrer selve alarmen.

P.t. er pumpen innstilt for bare å gjelde gulvvarmen, men alarmen inntreffer likevel, dvs at det trolig ikke er feil på pressostatene som styrer vekslingen, men at den likevel burde skiftes ut med en annen type (en som er innstilt på annet trykk (tregere)).

Vi venter nå på at han skal komme og skifte høytrykks-pressostaten.

Vi har stor tro på at han kommer i mål og at kostnaden for reparasjon blir overkommelig, selv om vi ikke har budsjettet for dette.

Det er likevel skremmende at kunnskapsnivået er så forskjellig, og at man kan bli lurt til å gjøre store investeringer selv om de kanskje ikke er nødvendige.

Ekstra ille er det også at pumpen ikke har vært i bruk mesteparten av vinteren, og at dette kunne ha vært unngått om informasjonen vedr. energibrønnene hadde vært tilgjengelig.

Nå avventer vi situasjonen til vi vet mer.

Eptec tilbyr ikke service på hele varmeanlegget slik Vinderen Rør gjør, bare på pumpen, og til en kostnad på kr.8.500/år.

Hvis de får fikset dette nå, så er vi jo ikke i tvil om hvem som er best, men vi får også høre om vi kan tilkalle dem selv om vi ikke inngår avtale.

Styret vil vurdere hva vi mener sameiet er mest tjent med.

6. Service/kontroll av Brannalarmanlegg

Årlig kontroll av brannalarmanlegg er lovpålagt, men, selv om vi maste, klarte Honeywell ikke å komme i 2024. Vi valgte derfor å innhente tilbud fra Ing. Ivar Pettersen AS.

De var også langt billigere enn Honeywell (kr.12' i stedet for kr.22'), men, p.g.a. oppsigelsestid, utførte Honeywell likevel den forsinkede kontrollen for 2024 i 2025, og de hevdet at vi også måtte få utført kontrollen for 2025 i 2025.

Vi brukte høsten på å bli enige om ny avtale med Ing. Pettersen, og etter lang diskusjon fikk vi også avsluttet samarbeidet med Honeywell uten den ekstra kontrollen.

Pettersen anbefalte at vi droppet denne siden det ikke gikk mer enn ett år fra forrige kontroll. Kontroll for 2026 ble utført 06.01.26.

Denne kontrollen avdekket dessverre flere feil, og det viser igjen at det ikke er bra at installatør kontrollerer eget arbeid.

Kostnaden for å få rettet opp feilene prøver vi å minimere ved egeninnsats, og derfor ba vi dere om å oppgi numrene på detektorene i egne leiligheter.

Vi manglet Brannkonsept og Loggbok, som begge skulle kunne fremvises ved kontroll. Disse er nå anskaffet.

O-planen var heller ikke korrekt (plansjen over leilighetene og detektorene som forklarer hvor i bygget brannalarmen har blitt utløst).

Denne er det Five Elektro som har utarbeidet, og de vil ikke utlevere grunnlaget (dwg-filen), dvs at vi må få dem til å rette de feilene vi finner.

Det var i tillegg flere feilkoblinger i brannalarmsentralen, herav krysskoblinger for leiligheter/fellesareal.

Styret har gjennomgått detaljene fra alarmsentralen og sammenlignet med de fysiske detektorene. Vi gir Ing. Pettersen beskjed om hva som er riktig, men trenger også hjelp til å lokalisere 2 detektorer som vi ikke har klart å finne (en i leil.204 og én i sluse til 117).

Ing. Pettersen retter opp i Alarmsentralen og deretter ber vi Five om å gjøre det samme i O-planen.

Detektorene i leiligheter og fellesrom må vi merke om selv (m/Dymo). Både alarmsentral, O-plan og detektorer skal ha 5-sifrede detektornumre, mens vi i dag har h.h.v. 3, 4 og 5.

Ellers var det også fysiske feil, bl.a. et nødllys som må erstattes og ett som må flyttes.

7. Kontroll av el-anlegg

Dette er en kontroll som også er lovpålagt, men som vi tidligere ikke har tatt oss råd til. Men, da vi fikk lavere pris for brannalarmanlegget, valgte vi å be Ing.

Pettersen om denne tjenesten i tillegg.

Kontrollen, som må utføres hvert 5.år, omfatter hele fellesanlegget samt elbiler, laderne, og de bruker termografering som kan gi rabatt på forsikringspremien.

Kontrollen ble utført 06.01.26, og neste kontroll blir i 2031.

Også her ble det oppdaget feil, stort sett feil i el-tavlene fra bygget var nytt. Vi har ikke lenger noen garanti på dette arbeidet og må dekke utgiftene selv.

8. Lamper i oppganger og på garasjevegg

Sameiet har svært mange taklamper (plafonder) i fellesrommene. Disse er med ledlys og skal ha en varighet på ca 25.000 timer. Én lampe sluttet å virke for flere år siden, og Five skiftet denne uten kostnad, men vi har vært bekymret over fremtidige kostnader fordi de sa at hele lampen måtte skiftes ut hver gang. Ca. kostnad pr. lampe ville vært min. kr.2.000.

Det samme gjaldt de innfelte utelysene i muren, hvor det ene har vært defekt i flere år (garasjenedkjørselen). Five skulle ha ca. kr.10.000 inkl.arbeid for å skifte denne.

I høst gikk det enda en taklampe (foran heisen i 1.etg. i 115), og vi kontaktet Bærum Eltek for å høre om det fantes muligheter for reparasjon.

De var villige til å prøve å skaffe bevegelsessensorer og drivere til lampene og det har de klart. Det har tatt tid, men i forrige uke var begge lampene i orden.

Og de har forsikret seg om at nødvendig utstyr fortsatt vil være tilgjengelig.

Bærum Eltek har nå også rettet de fleste feilene som ble avdekket i kontrollene, ett nødllys og alle feilene i el-tavlene.

9. Heisservice og -kontroll

Heller ikke i år har vi vært fornøyd med TKE Elevator. De har klart å komme riktig antall ganger (2), men de prøvde seg på å fakturere begge serviceoppdragene tidlig på året, dvs før utførelse (noe de ikke har lov til).

Tilleggsarbeid på første service ble også like dyrt som selve servicen, og andre gang feilfakturerte de ekstratimer selv om det ikke var gjort noe ekstra.

Dette er ikke tillitvekkende og vi har innhentet tilbud fra en konkurrent som vi ikke har sjekket tidligere.

Heiskompaniet AS, som ble stiftet i 2017, virker svært seriøst. De er også ca 33% rimeligere enn TKE, og styret har bestemt seg for å si opp avtalen med TKE pr.30.09. slik at vi kan bruke Heiskompaniet f.o.m. 2027.

Nå har vi nettopp hatt problemer med heisen i 117, noe vi meldte til vaktcentralen, men vi ble likevel ikke fulgt opp av serviceapparatet. Vi hadde en feilmelding som

vi ikke hadde sett før (JU). Dvs at heisen prøver å rette feilen selv, men den klarte ikke å finne ut hvor heisen hadde stoppet. Vi brukte fremgangsmåten som ved evakuering, og brakte heisen tilbake til en etasje og da kom den i gang igjen. Nå har det vært flere tilfeller av rystelser, og noen nevnte en ulyd som minnet om metall mot metall.

Vi ringte derfor TKE på nytt. Først mente de at det var greit å få dette undersøkt på vår vanlige service nå i mai. Men så tok de kontakt igjen og ville at vi skulle få sjekket det med en gang.

Heisen ble reparert 30.april, det var noen svært slitte ledninger som måtte skiftes, men etterpå mente han at alt var greit.

Heiskontroll utføres av KIWA AS hvert 2. år. Forrige gang var i juni 2024, så de skal kontakte oss nå. Vi har fått bekreftet at de opprettholder samme prisnivå, og purrer dem om vi ikke hører fra dem.

10. Vaktmestertjenester

Frem til i fjor fikk vi vasket hver uke om vinteren og annenhver uke om sommeren, men det ble egentlig like skittent om sommeren, så vi endret til ukentlig hele året.

I den siste tiden har vask og vaktmestertjeneste blitt utført av samme person på samme dag, og ikke så nøye som før. Og i tillegg fikk vi utført snømåkingen sent på dagen de to gangene det snødde.

Vi klaget på dette, og de unskyldte seg med at vi var de eneste som kunne gå ut via garasjen, og det er selvfølgelig riktig. De lovet likevel å veksle litt på prioriteringene.

Nå ble det ikke flere snøfall, men de lovet å forbedre seg generelt, samt at vi skulle få gressklippingen rundt bygget gratis (en besparelse på ca. Kr.10.000).

Nå har de ansatt en dame til å vaske, og vaktmesteroppgaver utføres for seg.

VBR kan også hjelpe oss med å montere måkepigger om det skulle bli prioritert. I fjor var det noen klager, men alle måkene forsvant i juni. Nå ser vi at de også setter seg på takene med måkepigger, så vi følger med og vurderer behovet opp mot kostnad.

11. Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll er også lovpålagt, og, først i år, har vi oppfylt dette kravet.

Trigonor kunne komme på en runde hvor de samlet mange lekeplasser, og på denne måten holdt de prisen lav.

Dumphusken var helt i orden, men det skal være en frisone rundt denne, derfor har vi flyttet lekekasse og sandkasseutstyr til andre siden av sandkassen.

Vi inngår årlig serviceavtale med Trigonor.

12. HMS – Internkontroll

Sameiet får nå utført følgende lovpålagte kontroller;

Brannvern, Brannalarmanlegg, Sprinkleranlegg, EI-anlegg, Heiser, Røykluker, Røykvifter og Lekeplass.

Vi er usikre på om radon-måling er pålagt, men kartet viser liten mengde her.

Og vi mangler et verktøy/perm for internkontrollen. Dette bør prioriteres innen neste årsmøte.

13. Dugnad 28.04.26

Svært vellykket vårdugnad med mange deltagere.

Vi fikk lagt ny bark, tilført resten av subbusen på ny uteplass, rettet opp alle smågjerdene, vasket glassrekkverket, ryddet og spylt lekeområdet, luket, rakt fjernet mose og feiet.

Og i tillegg har søppelbøttene i søppelrommet blitt vasket.

Vi har ennå ikke fått tak i brukte heller til uteplassen, så dette arbeidet fortsetter.

Vi vil også skjøte og grave ned ledning til roboten, men vi kan ikke sette i gang klipperen før hellene er på plass..

14. Solibo – Ecoguard

Vi har hatt mange uoverensstemmelser med Solibo vedr. Regnskapsførsel, både for sommel og unøyaktigheter, men, det største problemet er likevel at de ikke klarer å fakturere leilighetenes forbruk av vann og varme i den påfølgende måneden (slik vi ble lovet, og som det står i avtalen med Ecoguard).

Betalingen skjer i stedet 2 måneder etter, og påvirker sameiets likviditet negativt.

Vi har brukt mye krefter på å få omgjort denne praksisen, men har ikke lyktes.

Etter jul fikk vi en ny regnskapsfører i Solibo, som viser at han forstår frustrasjonen, men det skjer likevel ikke nok. Styret har diskutert om vi burde bytte forretningsfører, men det medfører mye arbeid, så foreløpig prøver vi å finne en løsning.

Forbruket av strøm til leilighetene i 2025 var h.h.v. 46409 kWh til gulvvarme og 31446 kWh til oppvarming av varmtvann, med en kostnad på ca. kr.94.308.

Og forbruket av kaldt og varmt vann var h.h.v. 1013m³ og 419m³. Vannavgiften utgjorde til sammen ca. kr.90.260.

Forbruket for fellesarealen ble h.h.v. 59891 kWh til en kostnad av ca. Kr.72.142, og 36m³ vann til en kostnad av ca. kr.2.712.

15. Klage til kommunen over vannansamlinger

Styret har ikke prioritert å sende ny klage i år, og vi har heller ikke møtt opp i kommunegården. Men hver gang noe kommunalt foregår i veien, så spør vi dem som er her. Ingen vet noe, og de ber oss bare om å skrive, selv om vi forklarer at vi ikke får svar.

I år har vi sendt klage som privatperson (Ole), men uten resultat. Etternavnet er nok belastet.....

Hvis det er viktig for oss må noen møte opp.

Kommentarer til årsregnskapet

Regnskapet er ennå ikke ferdigstilt fra Solibo, og blir derfor ettersendt samtlige før årsmøtet.

Kommentarene er derfor basert på det resultatet vi mener blir gjeldende.

Ved budsjettering for 2025 tok vi ikke med inntekter eller utgifter for leilighetenes forbruk av vann og varme, dvs at vi budsjetterte med for små inntekter, og kun med fellesarealenes forbruk av strøm og vann, h.h.v. kr.75.000 og kr.5.000.

Eierne skulle bli fakturert direkte for eget forbruk, og vi var usikre på hvordan disse ble vist i regnskapet.

Det samme gjaldt innbetalingene til vedlikeholdsfondet samt avsetningen av disse. Dette skyldtes at Solibo i foregående år ikke førte avsetningen til fondet, kun inntektene, og regnskapet viste et uriktig overskudd.

Reelle inntekter i 2025 ble følgelig mye høyere enn budsjettert, ref innbetaling av kr.184.568 for vann/strøm og kr.49.956 til vedlikeholdsfond.

Reelle utgifter til strøm og vann ble også påplussset leilighetenes forbruk (kr.184.568). Men vi holdt oss innenfor budsjett for sameiets utgifter til fellesområdene (ca. kr.75.000 mot budsjettert kr.80.000).

Sameiet fikk dessverre flere uforutsette kostnader i 2025, bl.a. for VVS, heiser, garasjeport, TV og renovasjon, men også besparelser på ventilasjon og forsikring. Samlede overskridelser ble på ca. kr.59.000.

Men, etter kompensasjon av renter (9.398) og solgte portåpnere (1.791) endte vi med et underskudd er på kr.47.345.

Innestående pr. 31.12.25;

- Driftskonto kr.172.750

- Vedlikehold kr.121.212

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

For 2026 budsjetterte vi med høyere inntekter, ref generell prisstigning samt kjente merkostnader for bl.a. TV, renovasjon, heiskontroll, klimaanlegg (kulelager og dobbelt filterskift) samt ukentlig renhold.

Vi budsjetterte også med et overskudd på kr.14.000, men vi hadde glemt å ta med utgiften til kontroll av el-anlegg (16.000 – hvert 5-år).

Og vi vet at vi får ekstrakostnader for reparasjon av lamper, utbedring av brannalarm- og el-anleggsfeil, reparasjon av varmepumpe og høyere elektriske kostnader p.g.a. ødelagt varmepumpe og reparasjon av heis..

Foreløpig vet vi også at forsikringspremien ble lavere, at Gjensidige skal utbetale utbytte for 2025, samt at vi ikke får utgifter til klipping av gress rundt eiendommen.

Solibo har ikke klart å fakturere forbruket i leilighetene måneden etter.

De fortsetter å sende eierne fakturaer hver 1., og venter ikke på beregningen fra Ecoguard som kommer innen den 10.

I og med at forfall først er den 20., så kunne de ha utsatt denne utsendelsen, og dermed holdt hva de lovet før kontraktsinngåelse.

Nå må sameiet forskuttere utgiftene for to mndr. i stedet for én, noe vi har merket på likviditeten denne vinteren.

Styret vil være nøkterne i forhold til innkjøp etc. inntil vi vet størrelsen på ekstrakostnadene.

Østerås, 3.mai 2026

Styret i Østerås Park Boligsameie

Årsregnskap 2025

for

Østerås Park Boligsameie

Orgnr: 920 511 856

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	268 272	158 633
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-47 345	59 676
Endring av egenkapital	0	-16 660
Overføring til vedlikeholdsfond	49 956	66 624
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	2 611	109 640
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	270 884	268 272
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	373 708	441 353
Kortsiktig gjeld	102 825	173 081
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	270 884	268 272

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 046 996	783 396	812 424	973 278
Fakturerte nøkler		1 791	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 048 787	783 396	812 424	973 278
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	6 345	5 640	5 640	6 400
Styrehonorar	4	45 000	40 000	40 000	45 000
Forsikring		76 732	74 783	82 300	82 000
Forretningsførsel		39 465	38 130	39 500	41 300
Kommunale avgifter	5 og 6	165 674	58 583	66 500	77 702
Energi/fyring	6	166 450	52 374	75 000	75 000
Kabel-TV/internett		109 148	98 692	103 500	119 880
Vedlikehold	7	273 513	216 795	220 400	256 940
Vaktmestertjenester		74 415	71 780	74 500	78 300
Renhold	8	69 733	59 064	61 000	78 160
Andre driftskostnader	9	29 099	14 612	43 600	47 740
Avsetting vedlikehold		49 956	0	0	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 105 530	730 452	811 940	958 422
DRIFTSRESULTAT		-56 743	52 944	484	14 856
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		9 398	6 733	0	0
Finanskostnader		0	1	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-9 398	-6 732	0	0
Resultat		-47 345	59 676	484	14 856
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-47 345	59 676		
SUM DISPONERING		-47 345	59 676		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 683	-6 770
Forskuddsbetalte kostnader	11	43 979	111 659
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	12	38 278	0
Avregningskonto		0	1 857
Bankinnskudd	13	294 134	334 607
SUM OMLØPSMIDLER		373 708	441 353
SUM EIENDELER		373 708	441 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	154 304	201 648
Vedlikeholdsfond	14	116 580	66 624
SUM EGENKAPITAL		270 884	268 272
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 515	114 394
Annen kortsiktig gjeld	15	56 310	58 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 825	173 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		373 708	441 353

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2025**

Innkrevde felleskostnader	615 048
Kabel-TV/Internett	103 464
Vedlikeholdsfond	49 956
Forbruk Varmtvann	64 496
Forbruk Kaldtvann	63 778
Garasjer	32 400
Oppvarming	56 294
Renovasjon	61 560
Sum innkrevde felleskostnader	1 046 996

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 5 KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon	72 701
Kaldtvann/avløp	92 972
Sum kommunale avgifter	165 674

NOTE 6 - AVREGNING VAV/FJERNVARME

Tidligere år har kommunal VAV og fjernvarme blitt balanseført og avregnet imot forskuddsbetalt a-konto fra seksjonseiere. Boligselskapet gikk over til at dette faktureres etterskuddsvis direkte til seksjonseiere på faktura for felleskostnader. Ved overgang til automatisk fakturering har styret besluttet å resultatføre kostnader/inntekter frem for å føre dette opp på en balansekonto, dette er grunnen til at både inntekter og kostnader for VAV/fjernvarme er bytedelig høyere sammenlignet med fjoråret.

Bestemmelse om å resultatføre skjedde etter budsjett for 2025 var utarbeidet, og er dermed ikke budsjettet for. Dette forklarer differanse mellom resultat og budsjett.

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	20 745
Vedlikehold VVS	49 511
Vedlikehold elektro	3 500
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	25 088
Drift/vedlikehold heis	33 085
Vedlikehold brannsikring	44 132
Vedlikehold parkering/garasje	8 750
Serviceavtale brannsikring	44 572
Vedlikehold teknisk anlegg	28 769
Dører og porter	15 363
Sum vedlikehold	273 513

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	19 216
Renhold	50 517
Sum renhold	69 733

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskap	1 447
Driftsmaterialer	2 170
Kostnader dugnad	1 078
Kostnader Ecoguard	14 381
Kontorrekvisita	425
Kontingenter	1 283
Generalforsamling/årsmøte	92
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 223
Sum andre driftskostnader	29 099

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	201 648
Overført til/fra egenkapital	-47 345
Opptjent egenkapital 31.12	154 304

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	12 363
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	28 516
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 101
Sum forskuddsbetalte kostnader	43 979

"Andre forskuddsbetalte kostnader" inneholder:

Kontingentavgift Huseiernes landsfobrund	917
Serviceavtale brannsikring	2 184
Sum Andre forskuddsbetalte kostnader	3 101

NOTE 12 - OPPTJENT, IKKE FAKTURERT DRIFTSINNTEKT

De opptjente, ikke fakturerte driftsinntektene på kr.38.278, gjelder leilighetenes forbruk/kostnader for VAV/fyring for november og desember, og har blitt fakturert i januar og februar 2026.

Forbruket/kostnaden, som avregnes månedlig av Ecoguard, gjøres tilgjengelig for Solibo tidlig i den påfølgende måneden, og beløpet blir først fakturert sammen med felleskostnader måneden etter.

For sameiet betyr dette at vi betaler for eiernes forbruk på forskudd, før vi får tilbakebetalt fra eierne måneden etter.»

NOTE 13 - BANKINNSKUDD

Driftskonto	172 751
Vedlikeholdskonto	121 212
Skattetrekkskonto	171
Sum bankinnskudd	294 134

NOTE 14 - VEDLIKEHOLDSFOND

Vedlikeholdsfond 1.1	66 624
Avsetning vedlikehold	49 956
Vedlikeholdsfond 31.12	116 580

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	54 312
Utlegg	1 998
Sum annen kortsiktig gjeld	56 310

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 4. juni 2025

Møtetidspunkt: Kl. 18:00

Sted: Østerås Skole (vi får tildelt klasserom v/fremmøte)

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 40.000,-.
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1. Valg av styreleder

Anne Wille Apold er ikke på valg før i 2026

5.2. Valg av styremedlem

Morten Munz er ikke på valg før i 2026.

Alfred Aksnes er på valg i 2025, men er villig til å fortsette i 2 år til.

Dersom andre er interessert i å ta et slikt verv, vennligst ta kontakt.

I så fall foretas valg mellom de interesserte.

5.3. Valg av varamedlem

Arnulf Eriksen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år

Lubomila Korzeniewska ønsker å stille sin plass til disposisjon, men er villig

til å ta gjenvalg som varamedlem for 1 år dersom ingen andre er interessert.

5.4. Valg av valgkomité

Valgkomitéen har bestått av Trygve Erik Funder og Anne af Geijerstam.

Dersom de er villige til å fortsette, setter vi stor pris på det.

Alternativt trenger vi nye personer som valgkomité for 1 år.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar.

Forslagstiller: Seksjonseier Trygve Erik Funder (Leil.102)

Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styreleder den 2.april 2025;

“Styret Østerås Park boligsamvir.

Bonus.

Vi har en formann som i tillegg fungerer som vaktmesterassistent og gartner.

Vi har, hvert år, dersom Sameiet har økonomi til det, innvilget formannen en bonus..

Også i år synes jeg at formannen. fortjener en bonus.

Jrg foreskår kr. 15.000. for i år.

For positivitet og for arbeidssomhet.

2. april 2025

Trygve Erik Funder

Sendt fra min iPad»

Styrets innstilling/vurdering: Tidligere budsjetterte vi med kr.30.000 i honorarer, herav kr.15.000 til styreleder og kr.7.500 til hvert av styremedlemmene.

De siste årene har det kommet forslag om ekstra utbetaling til styreleder, h.h.v. kr.10.000 i 2023, kr.12.000 i 2024 og nå kr.15.000 for 2025.

Vi utbetalte kr.10.000 ekstra til styreleder i 2024 og har budsjettert med kr.40.000 for 2025. Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt.

Vedtak:

6.2 Ny Platting

Forslagstiller: Seksjonseier Arnulf Eriksen (leil.301)

Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styret 16.04.2025

«Hei,

Det har vært mye diskusjon over lang tid om plattinger på fellesområdet. Forslaget fremlagt i fjor ble nedstemt på årsmøtet. Selv var jeg også beklageligvis noen timer for sen med den elektroniske avstemmingen som ble gjennomført. Jeg vil derfor fremlegge saken på nytt, men i en noe enklere og forhåpentligvis mindre diskutabel form.



Uteområder Østerås
Park Forslag til plattin

Forslaget ligger vedlagt.

Mvh Arnulf Eriksen”

Styrets innstilling/vurdering: Styret synes forslaget er positivt og ønsker å høre hva sameierne mener om saken. Tidsperspektiv, fremgangsmåte etc. kan diskuteres dersom det blir klart at tiltaket kan realiseres. Her kreves simpelt flertall.

Vedtak:

6.3. Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Evt. vedtak om endring av vedtekter krever 2/3 fertall (av de som er til stede, inkl. fullmakter).

Dagens vedtekter finner du på; <https://solibo.home.no/hp/osteraaspark>

Vennligst sett deg inni dem samt i våre foreslåtte endringer før årsmøtet.

Styret mener at enkelte setninger bør fjernes grunnet irrelevans, og disse er markert med **rødt**.

Styret ønsker også endringer/innskjerpelser, og disse er markert med **gult**.

Og dessverre hadde pkt. 4-1 falt ut da vedtektene ble endret i 2021. Dette punktet inneholder sameiernes vedlikeholdsplikt og ønskes tatt inn igjen uten endringer (**grønt**).

Under pkt. 2-4 ønsker vi å rydde opp i rekkefølgen for avsnittene Dvs at avsnitt om parkeringsplass beholdes først, deretter kommer gjesteparkering, så HC-plasser, og til slutt ladepunkter.

Vi ønsker samtidig å flytte noen setninger til mer egnede avsnitt i håp om at det blir enklere å finne det man søker etter.

Vi ønsker å fjerne **«Utbygger har råderett over usolgte parkeringsplasser», «Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt den sameieren som først dokumenterte behov», samt «Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse, disponeres disse av utbygger».**

Vi foreslår også ytterligere presisering for pkt. 3-1 (3);

«Bruken av bruksenheten og fellesarealene, inkl. parkeringsplass, terrasse og balkong, må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Og vi foreslår nytt pkt.3-1 (4);

«Det er ikke lov å installere jacuzzi på balkonger eller terrasser. Balkongene tåler ikke ubegrenset vekt, og avløpsystemene er ikke dimensjonert for større vannmengder.»

Og under pkt. 3-2 (1) ønsker vi å fjerne **«Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold.....»** (ikke er i samsvar med gjeldende Husordensregler).

Vi ønsker å erstatte det med følgende: **«Dyrehold skal i utgangspunktet være tillatt, men må varsles styret før anskaffelse/innflytting.**

Båndtvang er gjeldende på samtlige fellesarealer, både ute og inne, og dyreeier skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet. De skal også sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.».

Vi lurte også på om vi burde ha med en eller annen konsekvens, f.eks. at:

«Dersom ovennevnte ikke hensyntas, og hundeeier heller ikke responderer på advarsler fra styret, vil dyrehold kunne nektes.»

Pkt. 3-2 (2)-(4) beholdes uendret, men vi lurte på om vi skal få med et

pkt. 3.2 (5); «For øvrige ordensregler, se sameiets Husordensregler.»

Deler av punkt som falt ut ved endring i 2021. Dette foreslås innlemmet uendret:

«4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdet omfatter også inngangsdør samt vinduene innvendig.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense sluk på verandaer, balkonger o.l.

(2) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(3) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(4) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.»

Styret mener også at det trengs endringer for pkt. 5-1-felleskostnader.

Vi ønsker følgende generelle tekst før underpunktene:

Fra 18.11.24 har vi endret fra årlige til månedlige avregninger, dvs at seksjonseierne fremdeles skal betale for sitt reelle forbruk av gulvvarme, varmt og kaldt vann, men beløpet blir avkrevd sammen med påfølgende måneds husleie/felleskostnader (se pkt.5 og 6).»

Nåv. pkt.(1) beholdes «Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA».

I pkt.(2) forklares hva som fordeles etter felleskostnadsbrøken, men ikke hvordan. Vi ønsker derfor å innlemme deler av pkt.(5) i nytt pkt.(2), som i så fall

seende slik ut;

«Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter felleskostnadsbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom areal (BRA) og lik fordeling (70% areal og 30% lik). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.»

Under punkt (5) vises også en tabell med hver leilighets areal samt en felleskostnadsbrøk, som gjenspeiler utgiftsnivået i 2018.

Vi mener at størrelsen på hver leilighet (Sameiebrøken) er relevant, men ønsker å fjerne felleskostnadsbrøken fra 2018. Dette mener vi forsvares ved at seksjonseierne får tilsendt endringsmeldinger i tabellform som viser husleie/felleskostnader for samtlige leiligheter, også hva som fordeles etter felleskostnadsbrøken (alle felles-/driftskostnader, inkl. avsetning til vedlikeholdsfond).

Vi betaler likt for TV/Bredbånd, renovasjon og garasjeplass, mens kostnadene for strøm og vann i leilighetene dekkes i sin helhet av seksjonseieren.

Under pkt.(3) står det at «TV/Bredbånd fordeles likt», men vi ønsker at dette endres til; «Kostnader til TV/Bredbånd og renovasjon fordeles likt pr. seksjon.» Til info så er renovasjonsavgiften til kommunen lik for alle (basert på 18 seksj.)

Nåv. pkt.(4) utgår. I nytt pkt.(4) foreslås innlemmet pkt.(8) med følgende endring; «Alle betaler kr.150,- pr.mnd. for å disponere parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.»

Nåv. pkt.(5) er allerede flyttet til pkt.(2). Til nytt pkt.(5) flytter vi nåv. pkt.(9) med følgende tekst; «Reelle kostnader for eget forbruk av gulvvarme, varmt- og kaldt vann betales i sin helhet av seksjonseier. Ved avregning benyttes månedens kWh-pris samt gjeldende vannavgift til kommunen.

For pkt.(6) foreslås noen endringer; «Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret i forbindelse med den årlige budsjetteringen. Beløpet skal være tilpasset ovennevnte fordelingsprinsipper samt sameiets planlagte og forventede kostnader. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, større påkostninger eller andre fellestiltak, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Sammen med det fastsatte månedsbeløpet betaler seksjonseier for sitt forbruk av vann og varme fra foregående måned.

Og nåv.pkt. (7) er vi usikre på om vi trenger? (fordele inntekter fra fellesareal)
Tidligere pkt.(8) er flyttet til nytt pkt.(4).
Og tidligere pkt.(9) er flyttet til nytt pkt.(5).

Styrets innstilling/vurdering: Styret mener at det er nødvendig å oppdatere vedtektene for å tilpasse vår reelle situasjon.

Vedtak:

6.4 Endring av Husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Styret ønsker noen innskjerper vedr. støy, dyrehold, parkering etc.

Dere finner gjeldende husordensregler på hjemmesiden.

For å endre Husordensregler kreves simpelt flertall.

For pkt.3. «Alminnelig støy» har det kommet forslag til et nytt pkt. 3.1.4;

"Det er forbud mot lekeapparater og annet som medfører sjenerende støy på balkonger og terrasser."

Dette har ikke vært noe problema til nå, men temaet diskuteres i flere sameier. Det skal være rom for at både unge og eldre skal trives, og det er antagelig helt greit at "støyende lek" foregår på plenen.

For pkt.4 "Dyrehold" ønskes innskjerper (som for vedtektene).

Under pkt.4.1. har det stått at dyrehold er lov, men vi ønsker å endre alle punktene, bortsett fra punktet om mating av fugler.

Vi foreslår følgende;

4.1. Dyrehold er tillatt, men må varsles styret før anskaffelse/innflytting.

4.2. Båndtvang gjelder på samtlige fellesarealer ute og inne.

4.3. Eierne må lufte hundene før de tar dem med til fellesarealene, og de må fjerne eventuelle ekskrementer umiddelbart. Ved jevnlig urinering på samme sted bør området skylles for å unngå at gresset dør.

4.2. Dyreeierne skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet og de skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.

4.4. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

Så til pkt.5 Fellesområder. Her ønsker vi innskjerper for røyking, men også noen generelle endringer. Vi foreslår følgende;

5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs, og bør i størst mulig grad unngås utendørs. Eventuelle sneiper må fjernes umiddelbart.

5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, snusposer, reklame o.l. i fellesområdene.

5.7. Områdene rundt inngangsdørene inngår i fellesområdene. Her er det kun tillatt å dekorere med egne dørmatter og navneskilt. Beboerne i den enkelte etasje kan likevel bli enige om beplantning så lenge dette ikke sperrer for rømningsvei.

5.8. Det er ikke lov å oppbevare søppel i trappeoppgangene, heller ikke for

en kort periode.

5.9. Barnevogner kan plasseres under trappene i hver underetasje.

Deretter for Pkt.6 Fasader og balkonger. Her ønskes tillagt regler for hekkene i 1.etg. og vektbelastning for balkonger.

Nytt pkt. 6.6. "Hekkene rundt terrassene i 1.etg. er seksjonseiers ansvar. Det forventes at disse holdes i orden slik at de ikke er til sjenanse for naboer eller besøkende".

Nytt pkt. 6.7. "Det er ikke lov å installere jacuzzi på balkonger eller terrasser. Balkongene tåler ikke høy vektbelastning, og avløpssystemene er ikke dimensjonert for større vannmengder." Spyling av balkonger slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.

Nytt pkt. 6.8. "Seksjonseier er ansvarlig for å rense sluket på balkong/terrasse.

Og nytt pkt. 6.9. "Treplatingene skal beises i fargen Skyggebrun – 90028 fra Jotun"

Og nytt pkt. 6.12. "Balkonger og terrasser skal heller ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der.

Så til pkt.7 Regler for bruk av seksjon. Her ønskes inntatt henvisning til vedtektene.

7.4. For sameiers vedlikeholdsplikt; se vedtektene pkt. 4.1.

Under pkt.9 Garasje og Parkering - har vi også forslag til innskjerper.

Pkt.9.1. ønskes endret slik;

Parkering av eget kjøretøy skal kun skje på egen parkeringsplass, og innenfor oppmerket felt. Dette for å sikre enklest mulig tilgang til alle plassene.

Dette medfører at bildekk sannsynligvis må oppbevares i eiers bod eller på dekkhotell. De ter ikke tillatt å oppbevare annet utstyr på plassen.

For pkt. 9.2. ønskes følgende; Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester, og kun i inntil 48 timer av gangen. Ved behov for lengre opphold må det søkes styret på forhånd.

Og for pkt. 9.3.; Dersom en beboer har behov for HC-plass, vil styret behandle søknaden. Dersom HC-plass innvilges, vil beboeren måtte stille egen parkeringsplass til rådighet for gjesteparkering.

9.8. Elbil-ladere skal monteres og benyttes på en forsvarlig måte med tanke på brannsikring. Hver og én benytter strøm fra eget sikringsskap ved etablering av ladepunkt. Dette innebærer bruk av autorisert elektriker samt tetting av brannmur etter gjennomføring.

Og til slutt for pkt.10 Presisering av regler for avfallshåndtering;

10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.

10.2. Sjøppelrommet skal holdes ryddig.

Her finnes egne beholdere for restavfall, matavfall, plast, papp samt glass og metall, og disse tømmes av kommunen etter faste rutiner.

10.3. Sjøppel skal ikke henseses på utsiden av beholderne.

Dersom beholderne er fulle, må søppelet bringes til annet tømmedes, eventuelt oppbevares i bod/leilighet i påvente av at beholderen blir tømte.

10.4. Samtlige har et ansvar for å begrense omfanget av eget søppel, det innebærer å rive opp, brette sammen papp etc., dette for at flest mulig skal bli kvitt sitt søppel.

10.5. For mer informasjon se:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/>

Styrets innstilling/vurdering: Styret mener at det er nødvendig å oppdatere vedtektene for å tilpasse reell situasjon.

Vedtak:

Etter årsmøtet blir det satt av tid til beboermøte.

Her vil det bli mulighet for alle til å ta opp ting som ikke krever årsmøtevedtak.

VEL MØTT

Østerås, 23. mai 2025

Styret i Østerås Park Boligsameie

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Østerås Park Boligsameie

Møtedato:	04.06.2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Østerås skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Anne Wille Apold foreslått.

Vedtak: godkjent av samtlige

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Magnhild Gutubø foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Anne Wille Apold og Magnhild Gutubø foreslått.

Vedtak: godkjent av samtlige

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 fremmøtte til årsmøtet.

13 eiere

2 fullmakter

15 antall stemmeberettigede (*eiere + fullmakter*)

Vedtak: godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på.

Vedtak: godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

Styret har valgt å avslutte klagesak overfor selger/entreprenør. Styret får ingen respons på henvendelsene sine, og kostnad til advokat vil være større enn de nødvendige utbedringene.

Stengekran for utendørs vann er plassert inne i boden til leil 401. Det er ønskelig å få den lagt til fellesareal.

Styret har bedt Bærum kommune om en dreneringskum i gangveien langs Granåsen, på nordsiden av 117. Merket punkt er nå borte under slam på fortau. Denne saken vil fortsatt bli fulgt opp

Vedtak: Årsrapport ble godkjent av samtlige

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent av samtlige

4. Godtgjørelse til styret

Det var kommet inn forslag fra seksjonseier om at styreleder skulle ha kr 15.000 ekstra i år. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: godkjent av samtlige

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder Anne Wille Apold er ikke på valg før 2026

5.2. Valg av styremedlemmer

Morten Munz er ikke på valg før 2026

Alfred Aksnes ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige

5.3. Valg av varamedlemmer

Arnulf Eriksen ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Lubomila Korzeniewska ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige

5.4. Valg av valgkomité

Trygve Erik Funder og Odd Magnus Indreeide Øvregaard ble foreslått som valgkomité for 1 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Anne Wille Apold	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Morten Munz	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Alfred Aksnes	Valgt til: 2027
Varamedlem :	Arnulf Eriksen	Valgt til: 2026
Varamedlem :	Lubomila Korzeniewska	Valgt til: 2026

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar, kr 15.000

Forslag til vedtak: Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt.

Vedtak:

Godkjent av samtlige.

Sak 6.2 Ny platting

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer over det innkomne forslaget til ny platting og kostnadsoverslaget på kr 4750. Arbeidet skal gjøres på dugnad.

Vedtak:

9 stemmer for

5 mot (herav 2 fullmakter)

1 blank

Før avstemming var det mange innspill for og imot ny platting. Hvor mye kommer en ny platting til å bli brukt? Den eksisterende uteplassen er lite brukt, trenger vi en til? Plassering? Det er brukt materialer av beste kvalitet til mur og glassgjerde, skal vi da velge betongstein til plattingen? Barnefamilier ønsker plen til boltreplass for små barn. Noen foreslår å ta med stoler og bord ut på plenen hvis de vil sitte i hagen.

Sak 6.3 Endring av vedtekter

Vedtektene ble sist endret i 2021. Pkt 4-1 som inneholder sameiernes vedlikeholdsplikt var falt ut, og dette må inn igjen. Styret ønsker endringer/ innskjerpelser i enkelte pkt. Noen pkt er irrelevant og må tas ut

Kommentarer til vedtektene etter at tidligere pkt og endringer er satt inn:

3.4 Jacuzzi el. lign

5.6 Det er styret (ikke årsmøtet) som godkjenner husleien etter fordelingsprinsipper/ felleskostnadsbrøken.

5.7 Dette pkt skal strykes da vi ikke har inntekter av eiendommen.

Vedtak: Med disse endringene ble vedtektene godkjent av samtlige.

Sak 6.4 Endring av husordensreglene

Kommentarer/ innspill til husordensreglene:

3.1.4. Dette pkt blir fjernet da det går under alminnelig støy.

5.6 Fellesområdene skal ikke brukes til oppbevaring.

6.7 Det er ikke lov å installere jacuzzi el. lign på balkonger / terrasser

Vedtak: Med disse endringene ble husordensreglene godkjent av samtlige.

Møtet hevet kl 19.48

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Anne Wille Apold

.....

Protokollvitne:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Magnhild Gutubø

.....

VEDTEKTER

for

Østerås Park Boligsameie
(org. nr. 920 511 856)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 08.06.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Østerås Park Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 05.02.2018

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21 bnr. 1257 i Bærum kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplasser i garasjekjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-3 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2-4 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og det kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Utbygger har råderett over parkeringsplasser som ikke er solgt.

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av beboernes gjester, dog begrenset oppad til 48 timer. Ved særskilt behov for lengre opphold må det søkes styret om tillatelse.

En seksjonseier har rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til egen tilleggsdel til leiligheten (ordinær parkeringsplass). Strøm skal tas fra eget sikringsskap og kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier må påse at brannsikkerheten ivaretas ved gjennomføring av elkabler til garasjen. Etter installasjon må dette dokumenteres med kopi til styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt på midlertidig plass (HC-plass/fellesareal), og styret må ha saklig grunn for å nekte installering. Strøm må tas fra søkers eget sikringsskap og kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av søker. I tillegg må søker påkoste fjerning av ladepunktet etter endt bruksperiode, dvs at området skal tilbakeføres til opprinnelig standard. Også her må brannsikkerheten ivaretas, både ved installering og fjerning, og dette må dokumenteres med kopi til styret.

Sameiet har 2 HC-parkeringsplasser på fellesareal. Disse er parkeringsplasser som er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plass). Dersom ingen har dokumentert behov for HC-plass, benyttes plassene som gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av beboernes gjester. Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt den seksjonseieren som først dokumenterte behov for HC-plass. Den seksjonseieren som innehar HC-plassen, må stille sin parkeringsplass (tilleggsdel) til disposisjon som gjesteparkeringsplass i det tidsrommet han/hun disponerer HC-plassen. Når seksjonseieren som disponerer HC-plassen ikke lenger har dokumentert behov for HC-plass eller ikke lenger bebor eiendommen, skal HC-plassen igjen fungere som gjesteparkeringsplass og seksjonseieren benytte sin parkeringsplass (tilleggsdel).

Kjøper eller eier som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så tilfelle bytte av plass.

Dersom HC-plassen disponeres av seksjonseier med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstilling av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

2-5 Rettslig råderett over boder

Boder som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av boder krever samtykke fra styret og kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på parkeringsplass og fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, ladestasjon o.l.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(4) Strøm til felles varme og varmtvann fordeles etter seksjonseierbrøken.

(5) Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling (70% areal og 30% lik). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.

Seksjon	Sameiebrøk	Felleskostnadsbrøk
1	96	2440
2	81	2159
3	75	2046
4	97	2459
5	97	2459
6	66	1877
7	77	2084
8	41	1408

9	79	2121
10	97	2459
11	66	1877
12	77	2084
13	41	1408
14	79	2121
15	114	2778
16	69	1934
17	66	1877
18	112	2741
Sum	1430	38333

- (6) Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale et beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (7) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken.
- (8) For å disponere parkeringsplass skal seksjonseier betale et tillegg pr. måned pr. disponibel parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.
- (9) Strøm til varme og varmtvann avregnes og faktureres en gang i året basert på målt forbruk/nytte. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av stipulert forbrukt som fastsattes av Styret.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. 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 seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøtet

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet 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 seksjonseierne 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,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder: - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det

samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Husordensregler Østerås Park Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 05.juni 2018

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
- 1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
- 1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
- 1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
- 1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.
- 1.6. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

2. Gjennomgående regler

- 2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
- 2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
- 2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
- 2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
- 2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.
- 2.6. Alle beboerne skal sørge for:
 - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet

- At avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

- 3.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene.
- 3.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 08.00 og 00.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se for øvrig 3.2 og 3.3.

3.2. Oppussing og vedlikehold

- 3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

- 3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy.

4. Regler angående dyrehold

- 4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
- 4.2. Lufting uten tilsyn av kjæledyr på eiendommen er ikke tillatt.
- 4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

5. Regler angående fellesområder

- 5.1. Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere. Unntaket er hvis beboere har reservert fellesområdet til privat sammenkomst.

- 5.2. Inngangsdører, **dør til boder** og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
- 5.3. Sykler skal plasseres i bod eller sykkelstativ.
- 5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.
- 5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
- 5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.
- 5.8. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler i oppgangene grunnet krav til fri rømningsvei ved brann.

6. Regler angående fasade og balkonger

- 6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke laget for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
- 6.2. Det er ikke tillatt med ytre fasadeendringer uten godkjenning i årsmøtet.
- 6.3. Markise/Screen må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn det som er godkjent modell fra styret. Se egen informasjon om dette på Sameiets portal <https://usbl.portal.bbl.no/>.
- 6.4. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
- 6.5. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- 6.6. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
- 6.7. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
- 6.8. På balkongen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.

7. Regler angående bruk av seksjonen

- 7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
- 7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
- 7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

- 8.1. Bodene skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
- 8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
- 8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
- 8.4. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9. Regler angående garasje og parkering

- 9.1. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Styret kan behandle søknad om HC-plass dersom en beboer har behov for dette.
- 9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk og/eller skiboks på parkeringsplassen.
- 9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
- 9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
- 9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
- 9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.
- 9.7. El-bil-ladere skal monteres og benyttes på en forsvarlig måte med tanke på brannsikring.

10. Regler angående avfallshåndtering

- 10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.
- 10.1.1. Sjøppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene.
- 10.1.2. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
- 10.1.3. Glass og metall stasjon finnes på Østerås Senter, Olje- og energisenteret i Nordveien og ved Hosle Barnehage i Granåsen. Se for øvrig <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/>

11. Brudd på Husordensreglene

- 11.1.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
- 11.1.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.
- 11.1.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.
- 11.1.4. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem. Inntømte beløp overføres til vedlikeholdsfondet.
- 11.1.5. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
- 11.1.6. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.



Stein Halvorsen Arkitekter AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/136666 - 18/195085/TRAP

Dato:

10.09.2018

Adresse - Tiltak: Eiksveien 115 og 117 - boligblokk - flytting av nettstasjon og støttemur
Gnr/Bnr: 21/1257
Tiltakshaver: Østerås Boliger AS Co/Solid Prosjekt
Ansvarlig søker: Stein Halvorsen Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvvisning til krav	Dokumentert
Ny kum på offentlig vannledning må prosjekteres og utføres iht. de materielle regler som settes av Vann- og avløpsenheten, jf. pbl § 18-1. ... Endelig plan for VA-tilknytning som skal erstatte tilleggskart dok. 2962694 må innsendes til godkjenning før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.	Vilkår 5 i rammetill.	Vilkåret er oppfylt
Før bebyggelsen tas i bruk, skal felles lekearealer være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1. <i>Bygningssjefens kommentar: Det forutsettes at utearealene inkl. lekearealene er opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.</i>	Reg.planen	X

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan dokID 4143386 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelands plass 10

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

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

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

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602309759
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
987760338

Navn
GEODATA

Adresse
Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
180153	FJOGSTAD LARS NORDLI	H0202	EDELGRANVEIEN 58, 1356 BEKKESTUA
190362	FJOGSTAD ARNE		GRINIVEIEN 255 A, 1356 BEKKESTUA
100735	FJOGSTAD INGRID KRISTINE		GRINIVEIEN 255 A, 1356 BEKKESTUA
260333	FJOGSTAD RAGNVALD		GRINIVEIEN 255 A, 1356 BEKKESTUA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	21	1257

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	21	1257	0	1	96 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	2	81 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	3	75 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	4	97 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	5	97 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	6	66 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	7	77 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	8	41 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	9	79 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	10	97 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	11	66 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	12	77 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	13	41 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	14	79 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	15	114 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	16	69 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei

30.01.2018 14.55

Side 1 av 2

Doknr: 398176 Tinglyst: 05.02.2018
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	21	1257	0	17	66 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	21	1257	0	18	112 / 1430	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

30.01.2018 14:55

Side 2 av 2

DOK 3818422

30 NOV. 2017

17/252348

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	21	1257		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
180153	Lars Fjongstad	1/4
190362	Arne Fjongstad	1/4
100735	Ingrid Kristine Fjongstad	1/4
260333	Ragnvald Fjongstad	1/4

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggs-areal ⁵⁾
1	B	96	B	16	B	69	B	31				46			
2	B	81	B	17	B	66	B	32				47			
3	B	75	B	18	B	112	B	33				48			
4	B	97	B	19				34				49			
5	B	97	B	20				35				50			
6	B	66	B	21				36				51			
7	B	77	B	22				37				52			
8	B	41	B	23				38				53			
9	B	79	B	24				39				54			
10	B	97	B	25				40				55			
11	B	66	B	26				41				56			
12	B	77	B	27				42				57			
13	B	41	B	28				43				58			
14	B	79	B	29				44				59			
15	B	114	B	30				45				60			
SUM TELLERE				1430	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				1430						

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Kim Johansen

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:⁶⁾

- a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato Ski, 29.11.2017	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13) ØSTERÅS BOLIGER AS i henhold til generalfullmakt Kim Johansen KIM JOHANSEN	Ektefelle/registrert partner ⁷⁾
------------------------------------	---	--

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)		
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁶⁾				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr 21	Bnr 1257	Festenr.	Seksj.nr 1-18	i Bærum kommune
Dato 25.01.2018		Stempel og underskrift  BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA		

Noter	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere. 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring. 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere. 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdel finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor. 6) Begjæringskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar. 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).	

BÆRUM KOMMUNE

GEODATA 

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

17/32209 - 18/18181/KKO

Dato:

25.01.2018

Adresse - Tiltak: Eiksveien 115 - seksjonering
Gnr/Bnr: 21/1257
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Samtykke til seksjonering av Eiksveien 115

SAMTYKKE TIL SEKSJONERING -0219 Bærum kommune GNR. 21 BNR.1257

Svar på begjæring om seksjonering etter eierseksjonslovens § 8

Med hjemmel i § 8 i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31 gir kommunen samtykke til seksjonering i samsvar med begjæringen. Den planlagte seksjoneringen fremgår av:

Vedlegg:	
Begjæring om seksjonering	3818422
Situasjonskart	3818423
Plan parkering/bod	3818428
Firmaattest	3818430
General fullmakt - Østerås Boliger As	3818431
Fullmakt - Nyeboliger As	3818432
Samtykke	3818433
Plantegning 4.etg.	3875986
Plantegning 3.etg.	3875987
Plantegning 2.etg.	3875988
Plantegning første etasje - revidert med påtegninger 26.01.18	3880755

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandspl. 10

Org. nr: 987760338
Bank:
Telefon: 67504463
Faks: 67504315

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

BEGRUNNELSE

Vi viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner mottatt her 21.12.2017 med senere revisjoner. Begjæringen omfatter 18 seksjoner.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Eiksveien 115 planID 2013005 vedtatt 29.04.2015.

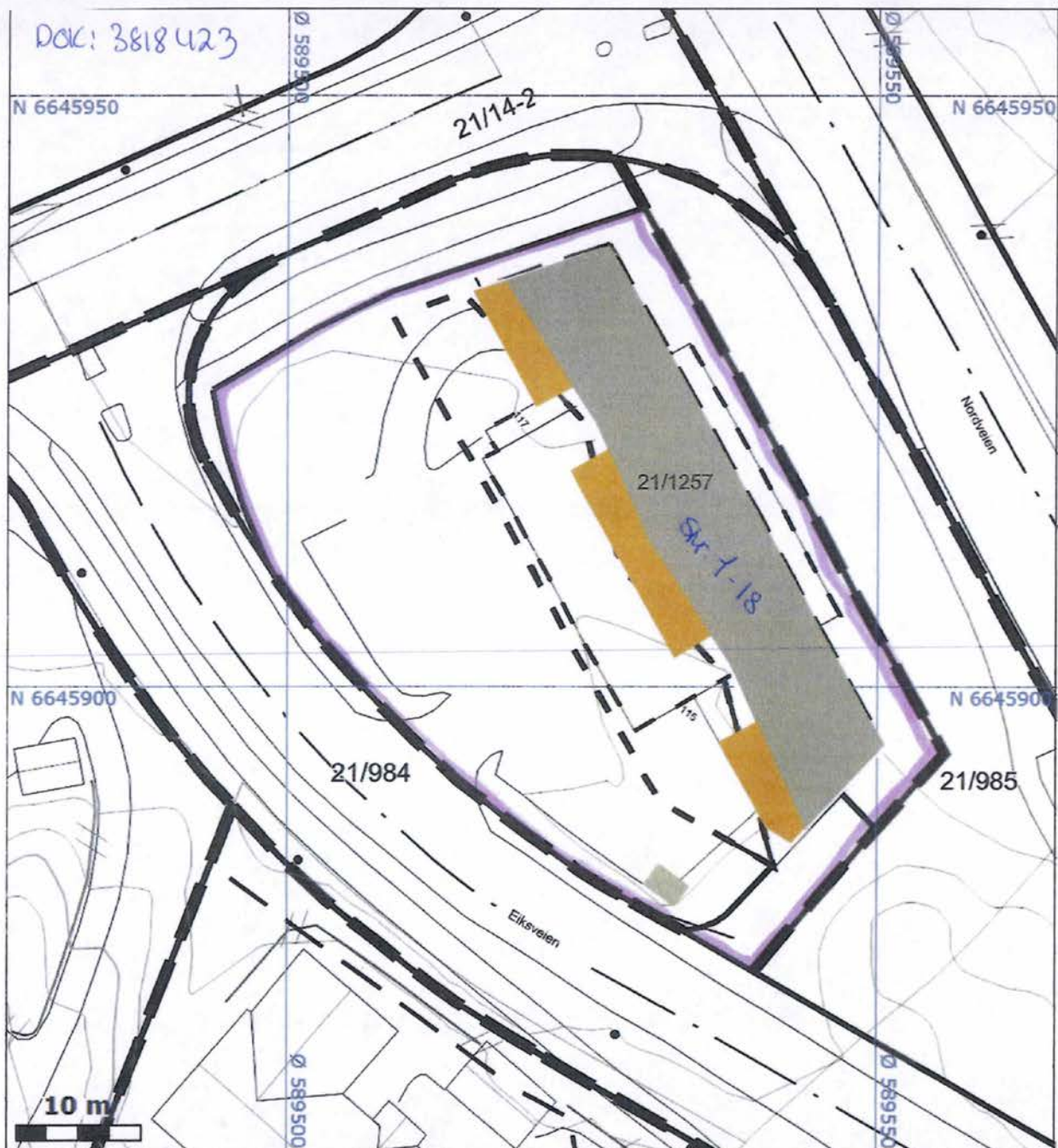
Eiendommen omfattes ikke av utbedringsprogram eller fornyelsesvedtak eller midlertidig bygge- og deleforbud. Seksjonene er klart avgrenset og hoveddelen er sammenhengende. Angitt seksjoneringsformål er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Seksjoneringen omfatter ikke mer enn ett bruksnummer og strider ikke mot regulerte eller på andre måter påbudte fellesarealer.

Annie XiuQin Chen
geodatasjef

Kari Korsmo
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



SITUASJONSKART

For 21/1257

Adresse: EIKSVEIEN 115

Areal: 2 254 m²

Målestokk: 1:500

Dato 27.04.2016

Bygg
Terrasser

Bærum kommune
Geodata



Stein Halvorsen Arkitekter AS, Dato 13.11.2017

Tegnforklaring plan:

— — — — —	Planegrense reguleringsplan	— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Planegrense reguleringsplan under bakken	— — — — —	Regulert senterlinje under bakken
— — — — —	Planegrense bebyggelsesplan	— — — — —	Friskilting
— — — — —	Formålsgrænse	— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Formålsgrænse under bakken	— — — — —	Godkjent bygg
— — — — —	Regulert tomtegrense	— — — — —	Godkjent odelsting
— — — — —	Eiendomsgrænse oppheves		

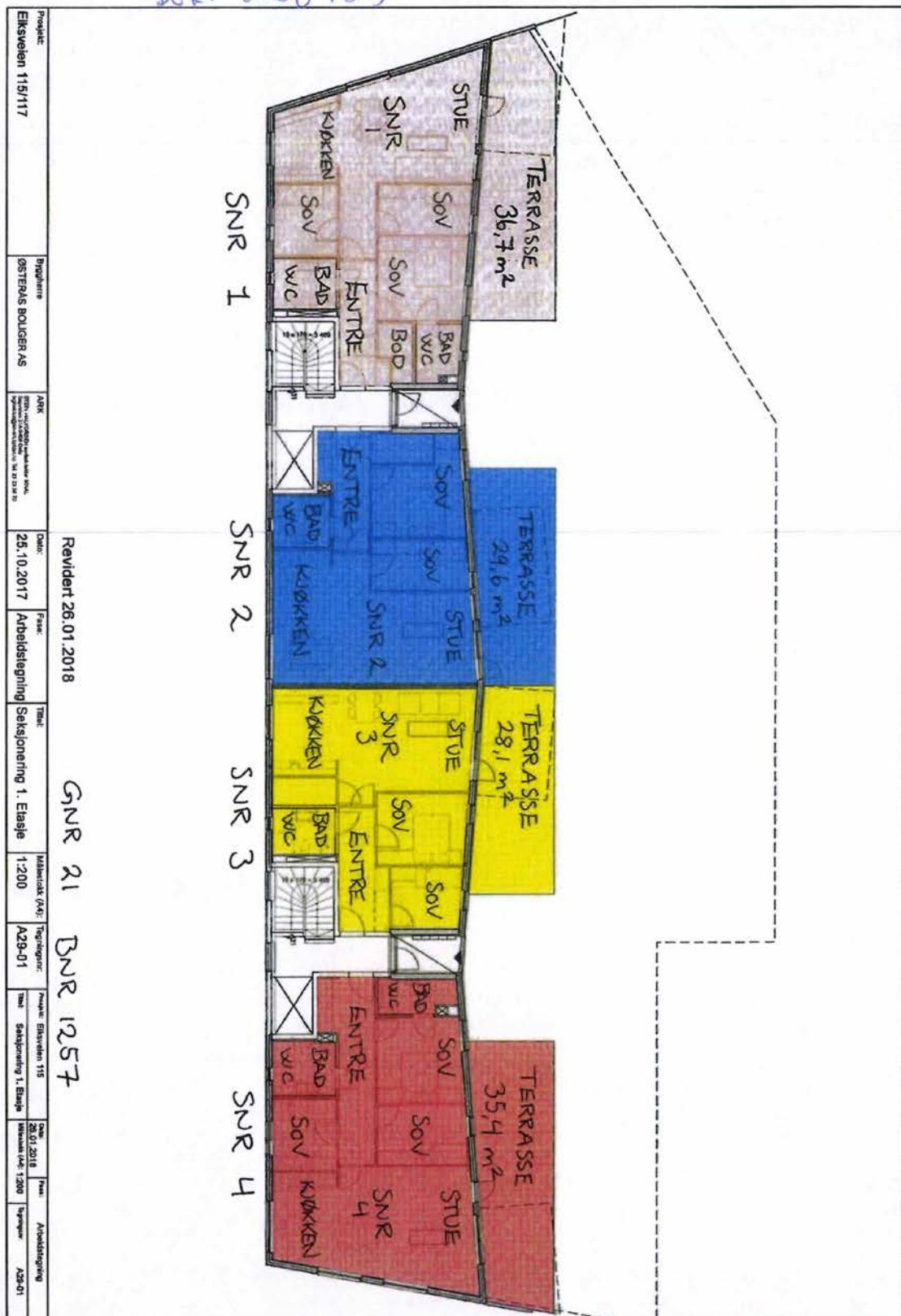
Tegnforklaring kart:

— — — — —	Eiendomsgrænse
— — — — —	Støyskerm
— — — — —	Støttemur
— — — — —	Frattende mur
— — — — —	Gjerde
— — — — —	Gratledning
— — — — —	Bygning, takflate
— — — — —	Bygning, vegg

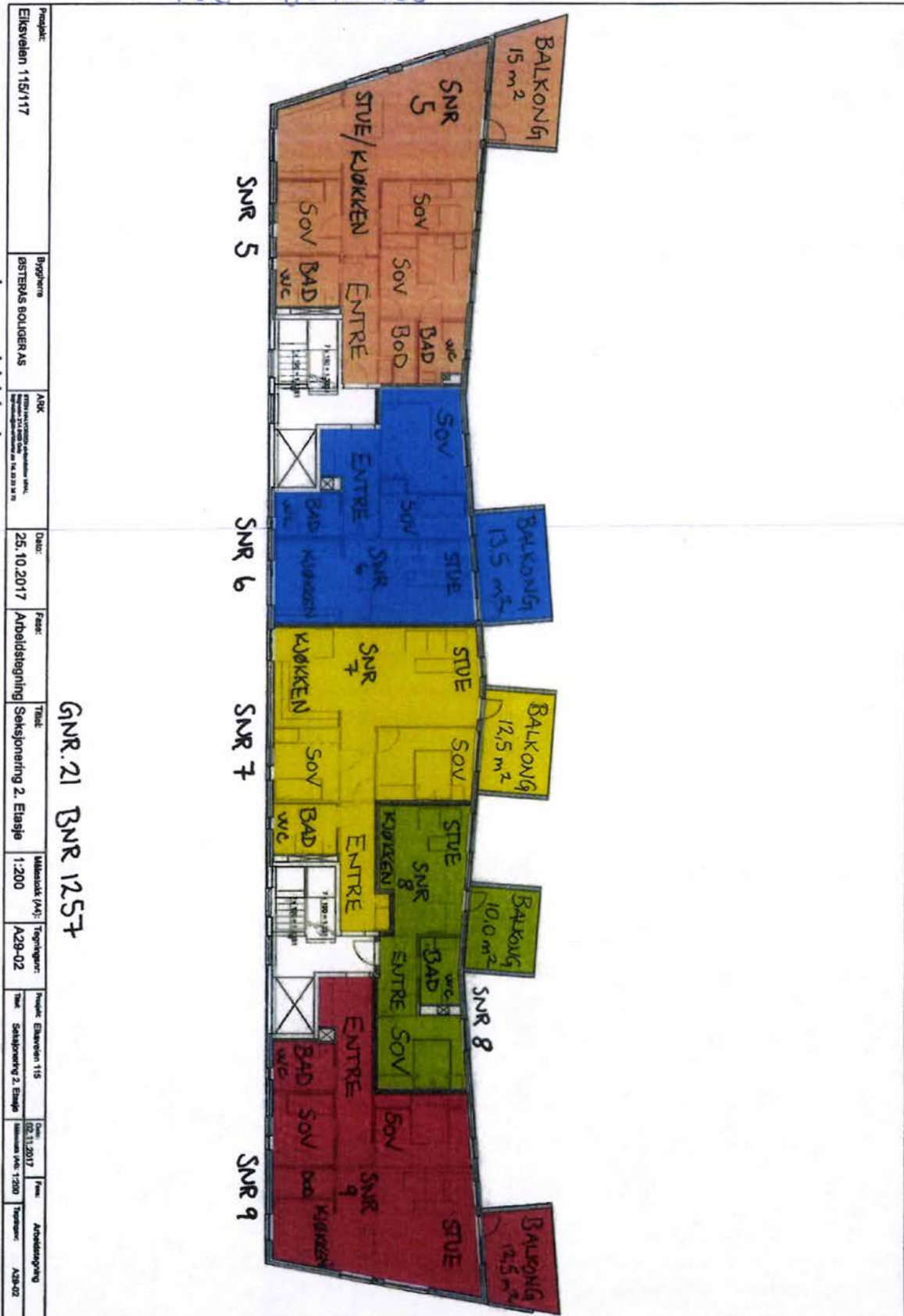


DOK: 3818428

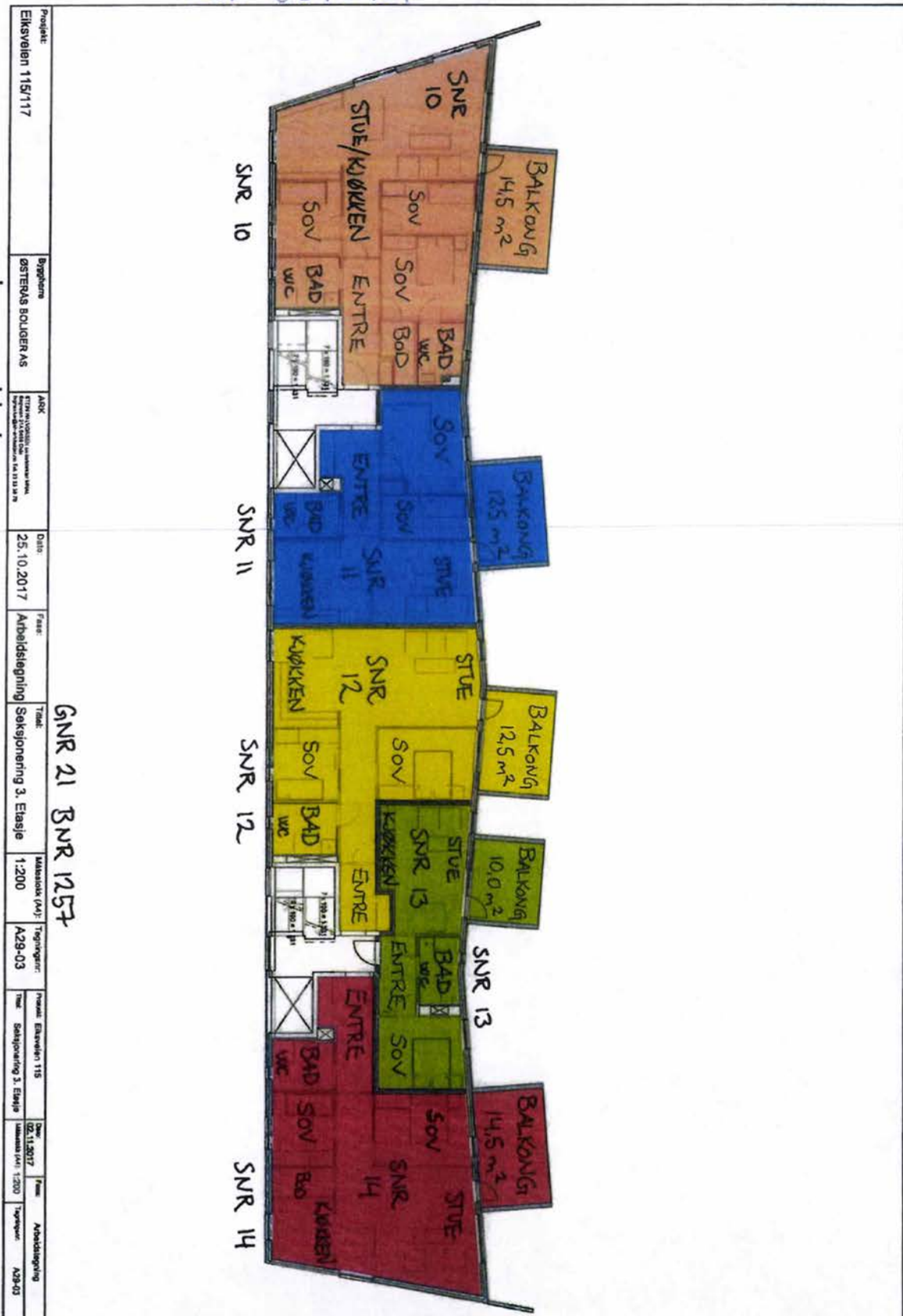
Prosjekt: Eksisveien 115/117	Byggherre: ØSTERÅS BOLLIGBYGG AS	ARK: ARK 115/117	Dato: 25.10.2017	Fase: Arkitekttegning	Tittel: Plan Parkering/Bod	Målestokk (A3): 1:200	Tegningnr.: A28-01	Prosjekt: Eksisveien 115/117	Dato: 25.10.2017	Fase: Arkitekttegning

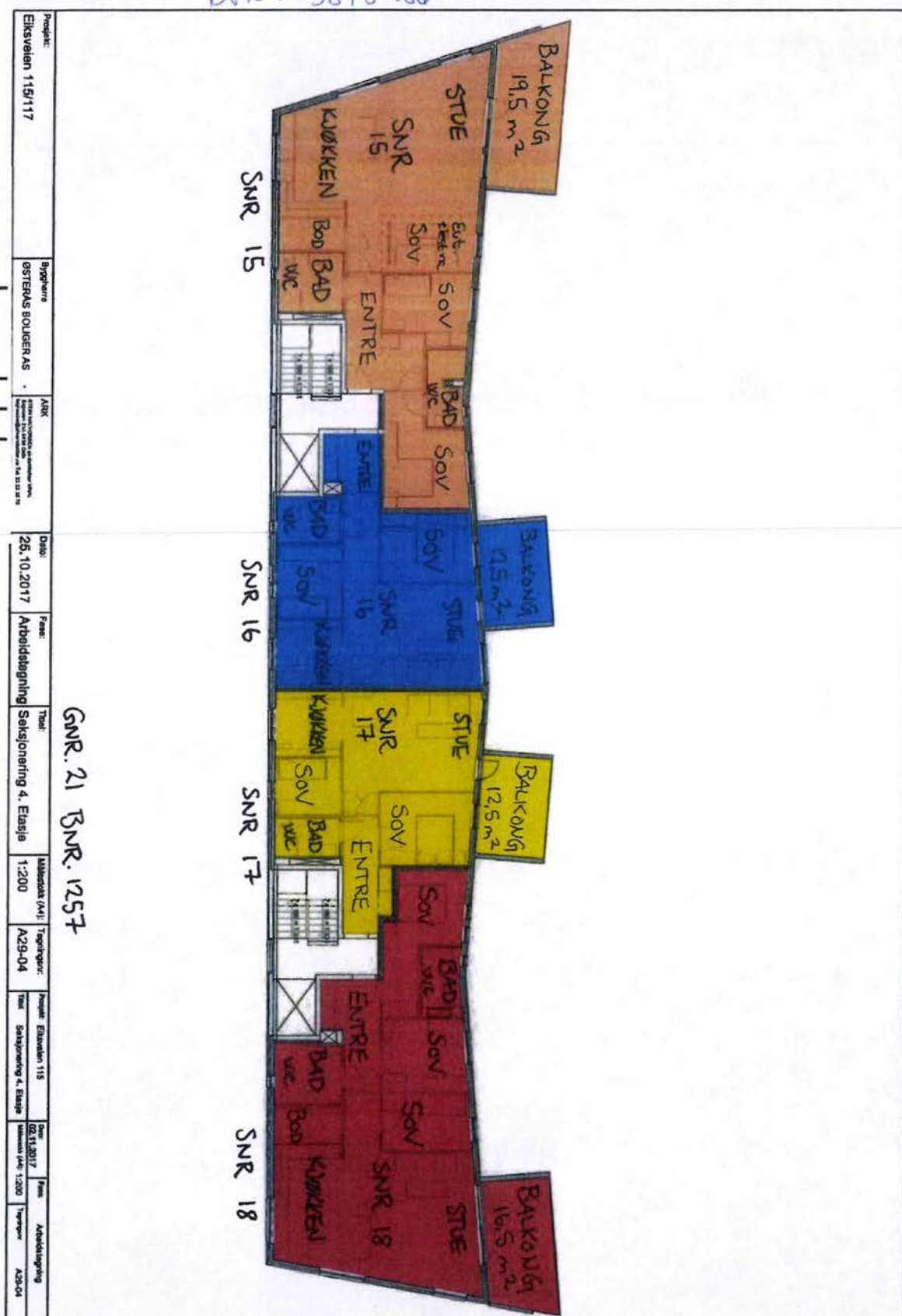


POK: 3875 988



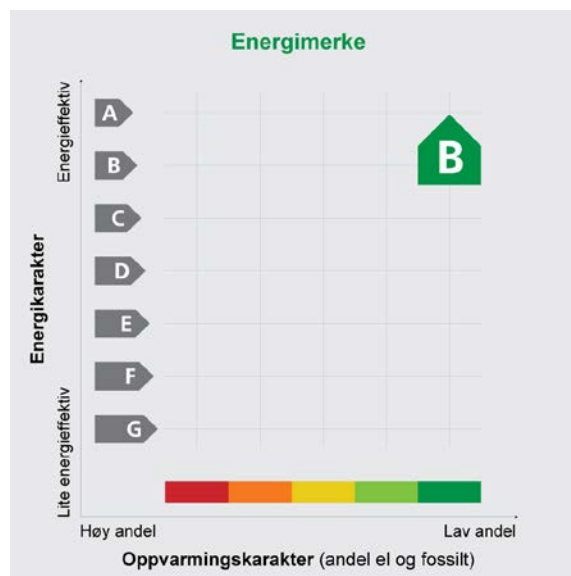
DOK 3875987





Adresse	Eiksveien 117
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	1257
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	300542132
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1258487
Dato	03.05.2021

Innmeldt av Kai Svendsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

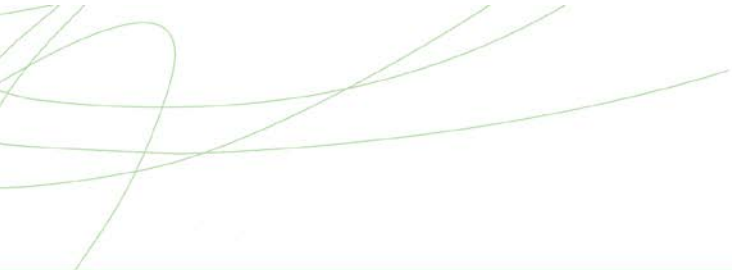
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

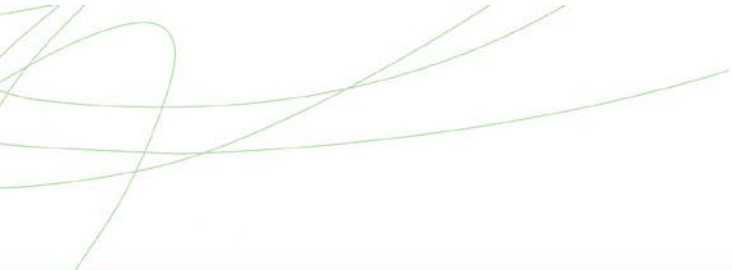


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eiksveien 117
Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 03.05.2021 14:56:36
Energimerkenummer: A2021-1258487
Ansvarlig for energiattesten: Kai Svendsen
Energimerking er utført av: Kai Svendsen

Gnr: 21
Bnr: 1257
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 300542132

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Eiksveien 117 - Nabolaget Granåsen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Lønnåsjordet Linje 230	3 min  0.3 km
 Østerås Linje 2	7 min  0.5 km
 Lysaker stasjon Linje L1, L2, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	8 min  4.4 km
 Sollerud Linje 13	8 min  4.1 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min  12.2 km

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	8 min  0.5 km
Hosle skole (1-7 kl.) 496 elever, 21 klasser	19 min  1.5 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	21 min  1.5 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	7 min  0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 292 elever, 17 klasser	18 min  1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min  0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	5 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

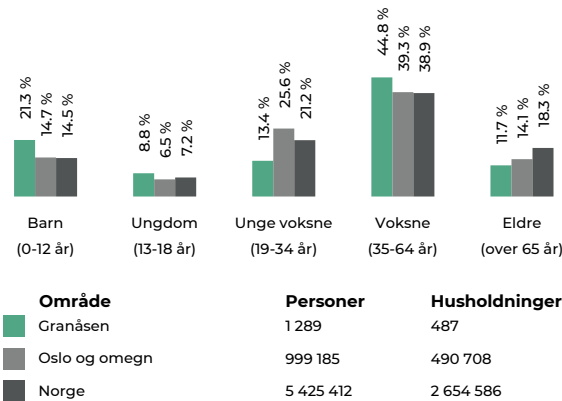
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	6 min  0.4 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1-5 år) 12 barn	6 min  0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min  0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lijordet PostNord	8 min  0.6 km
Meny Østerås	9 min 



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 2024

Primære transportmidler

- 1. Tog/t-bane
- 2. Egen bil
- 3. Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

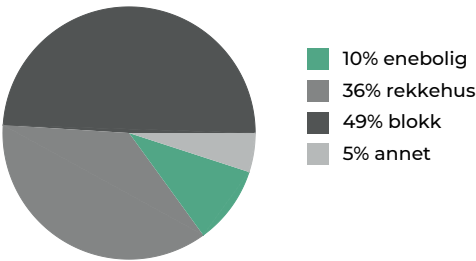
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Ekornåsen balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Lønnås balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Galla Trening	8 min
Østerås Treningssenter	9 min

Boligmasse

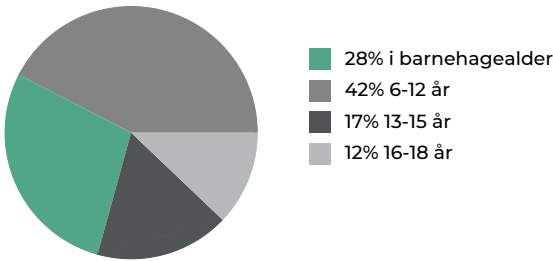


«Fantastisk sted for store og små, med kort vei til skole, butikk, idrettsbane, marka, golfbaner»
Sitat fra en lokalkjent

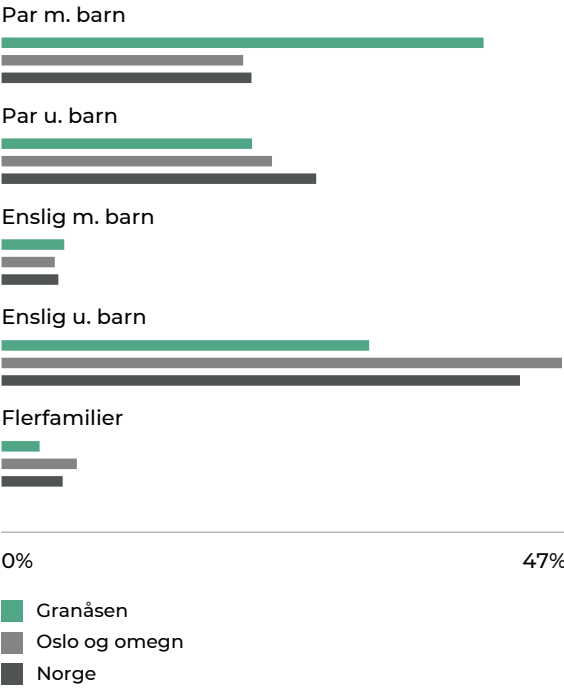
Varer/Tjenester

Østerås Senter	9 min
Vitusapotek Østerås	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

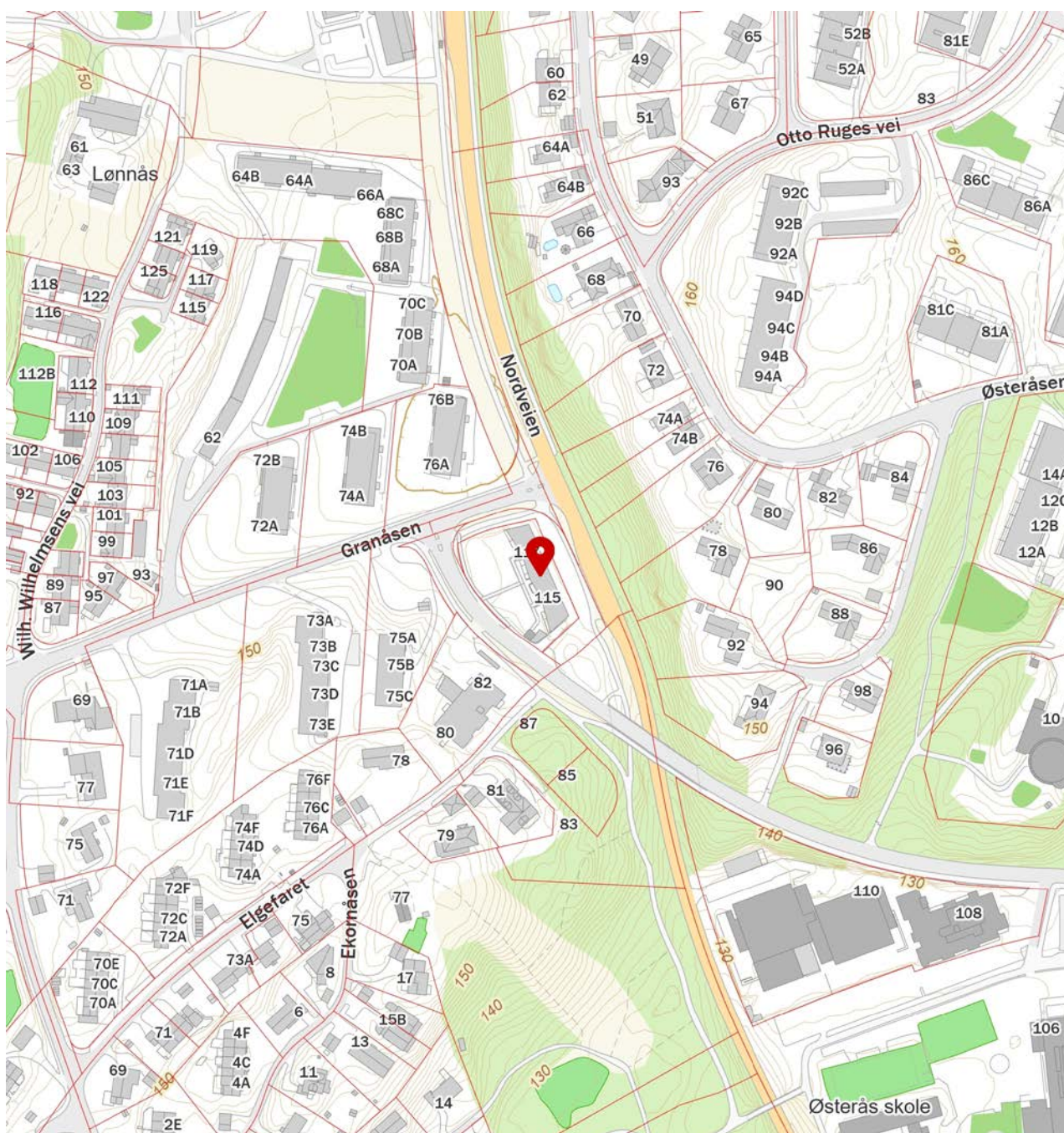
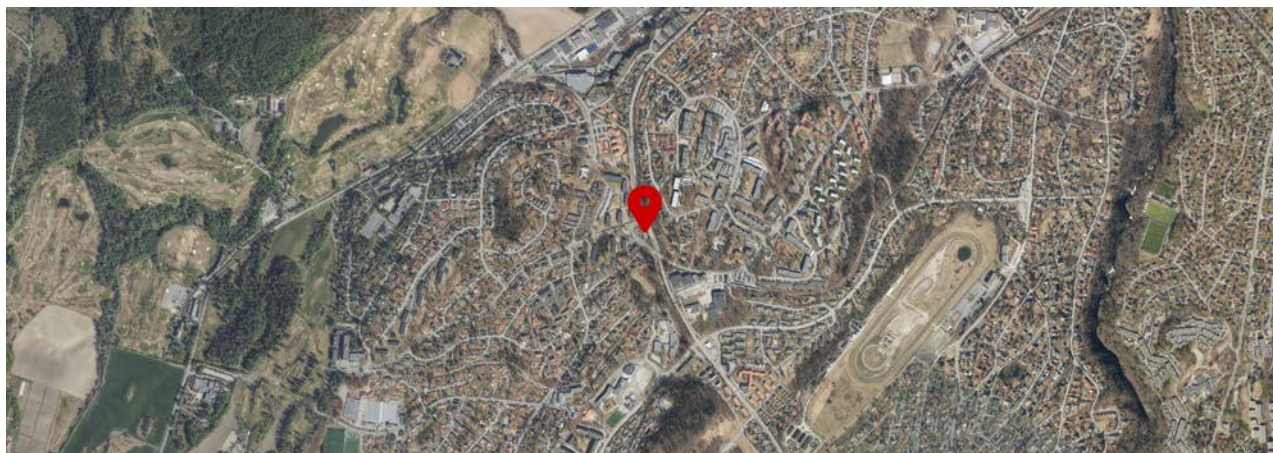


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2024



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

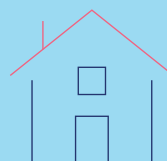
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0057/26

Adresse: Eiksveien 117, 1361 ØSTERÅS, gnr. 21, bnr. 1257, snr.
8 i Bærum kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/