





Velkommen til

Otto Ruges vei 92C, 1361 Østerås

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Otto Ruges vei 92C, 1361 Østerås

Gjennomgående 4-roms topp/ endeleilighet med solrik vestvendt balkong og utsikt - Sentral beliggenhet på Østerås!

Gjennomgående 4-roms topp/endeleilighet med solrik vestvendt balkong og utsikt. Svært god planløsning med vinduer mot tre himmelretninger. Her bor du stille og usjenert, omgitt av grønne fellesarealer samtidig som Østerås senter, T-bane, buss og marka kun er en kort spasertur unna. Leiligheten byr på gode kvaliteter og et utmerket utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem.

Høydepunkter:
- Endeleilighet med lys fra tre sider
- Ingen gjenboere
- Mulighet for å installere peis
- Vestvendt balkong på 9m²
- God oppbevaringsplass i bod
- Kort vei til T-bane, buss og Østerås senter
- Mulighet for leie av garasje-/parkeringsplass



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Søhoel
eiendomsmegler
Tlf: 400 03 041
E-post: marius.sohoel@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 750 000
Andel fellesgjeld	kr	8 348
Pris ink fellesgjeld	kr	6 758 348
Omkostninger	kr	170 040
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	6 928 388
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 167

BRA Total/BRA-i	91/89 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1968
Etasje	3
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS

Registerbetegnelse
Gnr. 35, bnr. 140, snr. 24, ideell andel 1/1 i Østeråstoppen Boligsameie med orgnr.: 990222983 i Bærum kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet på Østerås i Bærum, fint plassert i et etablert boligområde. Eiendommen ligger omgitt av grønne fellesarealer, og fra boligen er det et åpent utsyn mot det omkringliggende landskapet og åsene. Her har du kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen av butikker, kollektivtransport og turområder.

Hverdagslogistikken er svært enkel med Østerås senter kun en kort spasertur unna. På senteret finner du et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, inkludert Meny, apotek og treningssenter. For pendlere er kollektivtilbudet meget godt tilrettelagt. Fra Østerås stasjon, som er endeholdeplass for T-banens linje 2, går det hyppige avganger som tar deg direkte til Majorstuen på rundt seksten minutter og videre gjennom fellestunnelen til Oslo sentrum. I tillegg går det flere busslinjer fra holdeplassen ved senteret.

For den som verdsetter friluftsliv og fysisk aktivitet, gir beliggenheten enkel adkomst til Bærumsmarka. En kort sykkeltur eller kjøretur unna ligger Fossum idrettsanlegg, som er en sentral innfallsport til marka. Her prepareres det tidlig på sesongen med kunstsnø i en fire kilometer lang lysløype, og anlegget har helårsfasiliteter for idrett. Fra Fossum strekker turstiene og skogsbilveiene seg videre innover til populære turmål som Østernvann, Sæteren Gård og Brunkollen. Nærområdet byr også på turstier langs Lysakerelva. For barnefamilier er det gangavstand til barnehager samt Eikeli skole og Østerås skole.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 89 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 89 m² Entré, bad, stue/kjøkken, tre soverom
BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
9 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.08.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1968. Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Etasjeskiller er utført som plasstøpt dekke, som var vanlig byggemetode på byggetidspunktet.

Vinduer:
Østsiden av leiligheten fikk nye aluminiumsbeslåtte vinduer i 2020. Alle vinduene er trukket inn i murverket med gode innsetningsdetaljer, så vinduene er i god stand. Dette gjelder også vinduer og balkongdør, som har takoverbygg. Det er malte vinduer med 2-lags glass. I trappeoppgangen er det takkuppel (takvindu) som gir fint naturlig lys til trappen. Ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Dører:
Det er malte fyllingsdører innvendig. Inngangsdøren står for utskifting. Borettslaget er i en prosess med å få byttet ut alle inngangsdører. Priser er innhentet og utskifting vil bli utført i løpet av 2026.

Balkong:
Leiligheten har en stor vestvendt balkong på 9 m² med takoverbygg, med god utsikt. Montert markiser i 2021.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Det er foretatt strømpefornying av avløpsrørene i hele bygget. Bereder bygget inn i skap under kjøkkenbenk. Tilkobling via støpsel. Bereder har produksjonsår 2010. Det er plastsluk og eldre soilsluk. Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning og kommunalt avløp.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er avtrekksventil øverst i dusjsonen og over toalett på bad, med tilluft i spalte under dør. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felles kanal.

Tekniske detaljer:
Bad har elektriske varmekabler i gulv. Det er montert røykvarsler og det finnes håndslukkerutstyr.

Elektrisk anlegg:
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er fullstendig utskiftet i 2010.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/overlys | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglasset i fastkarmvinduet i stuen. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Balkong | Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det bør monteres et beslag i overgang fra vegg og ut over sokkelflis. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare oppbygningen og tilstanden til tettesjiktet under flisene. Konsekvensen av usikker eller svekket tettesjikt er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Dette kan

indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av høydeforskjeller over 30 mm er redusert brukervennlighet, samt økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på gulvbelegg og innredning. Hvis laminat i fremtiden skal byttes kan det vurderes å rette opp gulvet med avrettingsmasse eller lignende. Det bør i så fall sjekkes om etasjeskiller tåler den ekstra vekten. Det er målt diagonalt fra kjøkkeninnredning og over til stuehjørne som viser en skjevhet på 11mm og en svank midt i rommet på 31mm, som kan tyde på uvjenthet i påstøp og ikke nedbøying. I korridoren er det kun målt en skjevhet på 7mm.

- Rom under terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at for noen år tilbake ble det registrert skadedyr i en leilighet i kjelleretasjen. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Eier opplyser om at det har vært observert rotte i en kjellerleilighet for flere år siden, men at dette ble tatt hånd om. Det var ingen spor etter skadedyr i bodanlegget, som jeg sjekket. Det bør følges opp jevnlig, om det observeres ekskrementer eller andre tegn på skadedyr bør fagekspert kontaktes snarest.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Mykfuger (silikon) i overgang vegg og tak bør skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene og påfølgende skader i vegg eller gulv. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging og skade på underliggende bygningsdeler.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Fuger bør skiftes ut.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det er ikke påvist løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra vannsisterne, men det er trolig koblet sammen med avløpssystemet til rørskapet eller at toalettet har en annen løsning som ikke var

mulig å konstatere på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Inngangsdøren er ikke godkjent branndør. Brannsikkerheten er dermed ikke ivaretatt og døren må byttes for å tilfredsstille brannkravene. Må ses i sammenheng med manglende branndør. Avvik vil bli utbedret.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Garasjer og parkeringsplasser er fellesanlegg som administreres av styret, og plasser fordeles etter venteliste. Ved leie av garasjeplass betales et depositum på p.t. kr 3 000, og leien fastsettes av styret med forskuddsvis månedlig betaling. Sameiet har etablert egne ladestasjoner for elbil; lading av elbil eller ladbar hybrid på vanlige parkeringsplasser eller i garasje er ikke tillatt. Styret informerer i september at det ikke er ledig.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her trer du inn i en innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy, skotøy og frittstående oppbevaringsmøbler.

Stue:
Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsikt over nærområdet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd vestvendt balkong på 9 m² med markiser og god plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innrede med glatte, lyse fronter og benkeplate i

laminat. Det er fliser over kjøkkenbenken og rikelig med oppbevaringsplass i under- og overskap i hele innredningens lengde. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal, frittstående kjøleskap og varmtvannsbereder montert i underskap.

Bad:
Badet ble oppført i 2010 og har flislagte vegger samt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er kasset inn med innfelte spotter. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant i kompositt, vegghengt toalett montert på skråvegg med hylle på toppen, dusjhjørne med dusjdører samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har to sluk og naturlig avtrekk.

Tre soverom:
Leiligheten har tre soverom med plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Rommene kan benyttes som hovedsoverom, barnerom og gjesterom/hjemmekontor, alt etter ønske. Samtlige soverom fikk nye aluminiumsbeslåtte vinduer i 2020.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue, kjøkken og gang, samt fliser på bad.
Vegger: Malt strie på gipsplater, fliser over kjøkkenbenk og flislagte vegger på bad.
Himling: Malt betong, samt innkasset himling med innfelte spotter på bad.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom. I tillegg har leiligheten en overbygd balkong på 9 m² med utgang fra stue og kjøkken. Leiligheten disponerer en bod på 2 m² i fellesanlegg.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1968

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:
- Montert markiser

2020:
- Nye aluminiumsbeslåtte vinduer på østfasaden

2010:
- Nytt baderom, utført av Byggmester Ole-Seth Andersen
- Fullstendig utskifting av elektrisk anlegg

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 9025.7 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 9 025,7 m². Tomten er opparbeidet med felles utearealer bestående av asfaltert oppkjørsel og internvei, plenarealer, diverse prydbusker og trær, samt sykkelstativ og utendørs tørkeplass/teppebankestativ. Plenen foran blokkene på veranda- og terrassesiden er forbeholdt sameierne i underetasjen. Eiendommen grenser til friarealet «Haugen».

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 750 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 8 348,-
Omkostninger	Kr 170 040,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 928 388,-

Kjøpsomkostninger
Kr 6 750 000 Prisantydning
Kr 8 348 Andel av fellesgjeld
Kr 6 758 348 Pris inkl fellesgjeld (Dokumentavgiftsgrunnlag kr 6 758 000)

Omkostninger:
Kr 168 950 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 170 040 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 182 540 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 167,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, TV og bredbånd, trappevask og felles

strøm.

Fellesutgifter: kr 3 627
Avdrag lån: kr 343
Trappevask: kr 112
Renter og omkostninger lån: kr 85

Styret informerer den 14.09 om at det ikke foreligger planer om å heve felleskostnadene i nær fremtid. Det er derimot planer om å skifte 28 dører i sameiet, da disse ikke er iht brannforskriftene. Dette inkluderer ytterdøren til denne seksjonen. Det er den enkelte seksjonseier som må bekoste dette. Ellers er det ingen planer om rehabilitering enda, men dekke på tak må skiftes etter hvert. Styret har en tidsramme på 5 år.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 8 348
Andel fellesgjeld pr. dato: 03.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94907056990
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.09.2026: kr 417 978
Andel av saldo: kr 8 348
Første termin/avdrag: 16.11.2020
Innfrielsesdato: 16.10.2030
Rente: 7,05 %
Merknad: Rehabilitering av vinduer

Andel Fellesformue
Kr 26 910 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale gebyrer faktureres samlet til sameiet og er oppført i sameiets driftsregnskap.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 499 974 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 999 894 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
3441826

Forsikringsselskap
Protector Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 24.04.1968 og ferdigattest den 18.09.1968. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering av blokk datert 03.02.1999.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligblokken, stemplet mottatt av kommunen 08.07.1967. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet slik at det er åpen stue- og kjøkkenløsning. Endring av ikke-bærende skillevegger og ombygging mellom rom godkjent for varig opphold innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende plan er eldre reguleringsplan

ØSTERÅS, PARSELL 83 OG 84 (plan-ID 1967318), ikrafttrådt 26.08.1967, med status som endelig vedtatt arealplan. Et delareal på 9 020 m² er regulert til blokkbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan ØSTERÅS (plan-ID 1962189), ikrafttrådt 02.02.1965, med status som endelig vedtatt arealplan, hvor et delareal på 5 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 04.07.2025, med status som endelig vedtatt arealplan. I kommuneplanen er et delareal på 9 026 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, med spesifiserte unntak for blant annet rekkefølgekrav, byggegrenser mot sjø og vassdrag, samt krav til minste uteoppholdsareal (MUA).

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde for kvikkleire, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1968/307215-1/100 14.11.1968 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 35 BNR: 140
Erklæringen innebærer at eier vedtar Bærum kommunes vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen, og forplikter seg og fremtidige eiere til å overholde gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Dersom deler av anlegget er utført ved

dispensasjon, vedtas vilkårene for dispensasjonen, og kommunen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte ved sanitære ulemper eller ved behov. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum ingeniørvesen.

1983/15290-29/100 01.07.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/4914
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 058 SEKSJONER
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Eiendommen gnr. 35 bnr. 140 er oppdelt i totalt 58 seksjoner, bestående av 56 boligseksjoner (snr. 1–56) og 2 garasjeseksjoner (snr. 57–58). Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Seksjon 24 er opprettet til boligformål med sameiebrøk 90/4914 og er plassert i byggets 3. etasje i Otto Ruges vei 92.

1984/6330-27/100 28.02.1984 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1011385
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
MED PRIORITET ETTER 1.OVERDRAGELSESSUM OG
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/27866-1/100 25.09.1997 URÅDIGHET
Rettighetshaver: ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR: 990 222 983
Overdragelse skal godkjennes av styret - skriftlig på skjøtet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Bestemmelser vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 20.11.1996 for Østeråstoppen Boligsameie, gjeldende seksjon 1 til og med 56. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse, som gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter styrevedtak.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 35, bnr. 45) før eiendommen ble utskilt:

1962/300776-1/100 16.02.1962 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale datert 06.02.1962 om oppløsning av sameie i eiendommen «Østerås» (blant annet gnr. 35 bnr. 1 og gnr. 35 bnr. 45). Partene fraskrev seg rettigheter over hverandres utskilte eiendommer, men avtalte gjensidig rett til å bruke daværende eksisterende veier inntil reguleringen av de to deler av eiendommen ble gjennomført med nye veier. Veirettighetene skulle ikke hindre delvis gjennomføring av reguleringen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige

tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor om leveranse av TV og bredbånd.

Sameiet
Sameie
Østeråstoppen Boligsameie

Om sameiet
Østeråstoppen Boligsameie er et eierseksjonssameie bestående av 58 seksjoner (56 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner) på eiendommen gnr. 35, bnr. 140 i Bærum kommune. Forretningsførselen utføres av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte 19.03.2026:
- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 94 000 til intern fordeling.
- Vedtatt endring i husordensreglenes pkt. 3 vedrørende tider for støy og bruk av vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin.
- Vedtatt endring i husordensreglenes pkt. 8 om at utskiftede kjøkkenvinduer og balkongdør skal males i samme farge som veggen.
- Cedra Norge Rago AS ble valgt som ny revisor for boligsameiet etter at KPMG overdro virksomheten.

Planlagt og pågående vedlikehold samt fremtidige tiltak:
- Spyling av avløpsanlegget er planlagt i 2026 (estimert kostnad ca. kr 100 000).
- Refuging av enkelte områder på gavelfasade/endevegg i nr. 94 planlegges i 2026.
- Oppfølging av tiltak etter brannteknisk gjennomgang, herunder oppfølging av inngangsdører uten godkjent merking for brannmotstand samt kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr i leilighetene.
- Montering av stikkontakter til portåpnere i garasjene (utbedring av mindre avvik fra el-kontroll).
- I henhold til 5-års vedlikeholdsrapport fra ABBL (2024) er det anbefalt omtekking av tak på begge blokker innen 2029, samt vurdering av utskifting av vinduer og terrassedører innen 2029.
- Styret vurderer fortløpende behov for øvrig vedlikehold, blant annet utbedring av setningssprekker i kjeller, fasadevask, rens av ventilasjonskanaler og montering av vifte på piper.

Fasiliteter og fellesavtaler:
Sameiet har boder og tilfluktsrom i kjeller, utendørs tørkeplass for klesvask, stativ for teppebanking og sykkelstativ. Sameiet har løpende driftsavtaler for snøbrøyting, strøing og feing med Vaktmesterkompaniet, gressklipping med Norsk Gartnerservice AS, og trappevask med Trappevask Service.

Bruksregler og restriksjoner:
- Banking, snekring og bruk av elektrisk drill er ikke tillatt etter kl. 20:00.
- Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 22:00.
- Det skal ikke være høy musikk eller høylytt støy etter kl. 22:00 på ukedager og kl. 24:00 i helgene. Nabovarsel skal henges opp i rimelig tid ved selskapeligheter.
- Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill (kull/briketter er forbudt på veranda). Det er forbudt å lagre gassflasker i kjeller eller i leilighetene.
- Bruk av bart lys og lagring av bildekk i kjeller er forbudt. Gjenstander må ikke settes i felles oppganger eller rømningsveier.
- Bygningsmessige og fasademessige endringer (som utskifting av dører/vinduer, montering av markiser, varmepumper, parabol/antenne eller flislegging av balkong) krever styrets samtykke. Private radio- og TV-antenner er ikke tillatt.

Eierforhold:
Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Seksjonene skal kun benyttes til beboelse. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Organisasjonsnummer
990222983

Eierbrøk
90/4914

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Hunder skal luftes utenfor boligsameiets område og det tilstøtende friarealet ("Haugen"). Hundeeier skal fjerne ekskrementer etter sin hund. Hunder må ikke løpe løse og ikke stå bundet ute uten tilsyn. Eieren skal påse at hunden ikke lager støy i oppganger eller leiligheten. Styret kan kreve hunden fjernet, dersom reglene ikke overholdes.

Beboernes forpliktelser
Hver seksjon har dugnadsrett for å holde driftsutgiftene nede, der godtgjørelse utbetales i slutten av året etter styrets bestemmelse (under beløpsgrensen for oppgaveplikt). Sameierne i underetasjen plikter å klippe gressplenen foran egen leilighet ut til skråningen begynner.

Beboere med lykter ved egen inngangsdør plikter selv å skifte lyspærer i disse (tilsvarende 60 W). Snø må fjernes fra verandaer av den enkelte beboer. Balkonggulv skal vedlikeholdes og overflatebehandles for seksjonseiers regning for å unngå vanninntrengning i betongen. Beboerne er ansvarlige for at leiligheten har forskriftsmessig brannvernutstyr (røykvarsler med minst 60 dB alarmstyrke på soverom og håndslokker eller brannslange).

Energi

Oppvarming

Elektrisitet. Varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

G.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Utleie av seksjon skal meldes til styret, og ved fremleie skal husordensreglene overlates til leietakeren.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS
salg@staverntaksering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.07.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Byggmester Ole-Seth Andersen a.s
Beskrivelse av arbeidet: Renovert badet
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
renovert badet

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Det store vinduet I stuen er punktert.
Vinduene i soveværelsene ble skiftet ut av ABBL i 2020 med vinduer med 3-lags glass og har fått beskjed om at det er helt normalt at det det dugger utenpå vindusglassene av og til i fuktig vær. Det forsvinner igjen og lager ingen skade.
Det er ingen feil.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.

Har blitt observert et par stykker sølvkre på badet de siste månedene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Pro-Life (svensk)
Beskrivelse av arbeidet: Det heter rør-rehabilitering der de sprøyter et mykt materiale inni rørene som stivner og forsterker slik at man slipper å skifte vannrør i hele sameiet. ABBL. ansvarlig for det

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Hele det gamle anlegget er skiftet ut med et nytt sikringsskap

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Skifting av utgangsdør etter brannforskrifter

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Anne Risø

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som

følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger gjør oppmerksom på at det er observert et par stykker sølvkre på badet de siste månedene. Det er ikke gjort noe tiltak mot dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,25 %
Tilstandsrapport fra kr 10 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 0
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 0
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 150
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 017
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 161 217, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf EFKT
- Stylist Trude Sakshaug-Hansen

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Marius Søhoel
eiendomsmegler
marius.sohoel@em1ostlandet.no
Tlf: 400 03 041

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.















































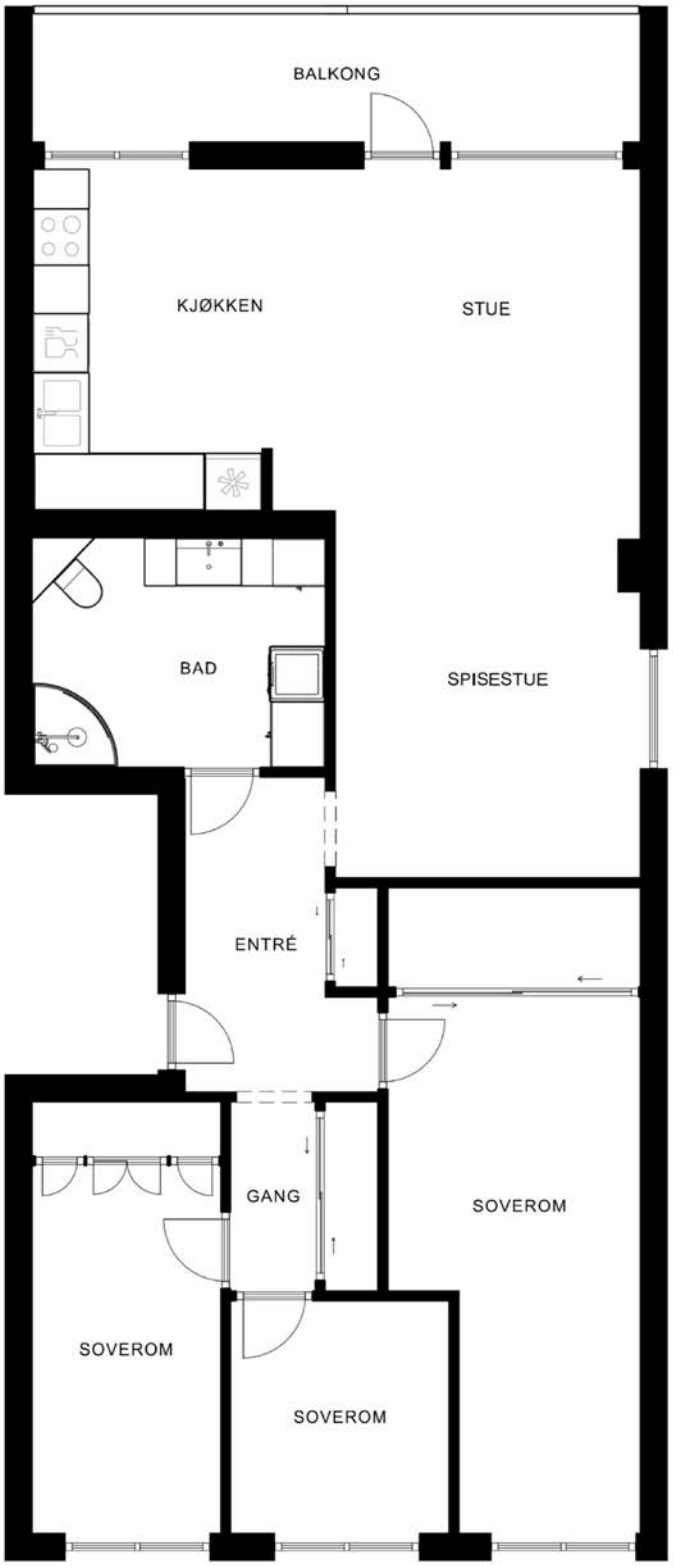








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFTT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

OTTO RUGES VEI 92C

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	**4 min** 0.3 km
Østerås Linje 2	**8 min** 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	**11 min** 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 14 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	**13 min** 0.9 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	**16 min** 1.5 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	**22 min** 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	**8 min** 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	**18 min** 1.6 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**14 min** 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

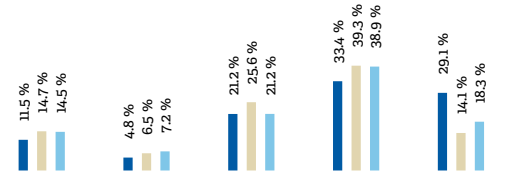
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	**6 min** 0.5 km
Østerås barnehage Avd Fururabben (1... 38 barn	**7 min** 0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år) 119 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	**3 min**
Joker Eiksmarka Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**12 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

SPORT

Eikeli videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**8 min** 0.6 km
Østerås skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**8 min** 0.6 km
Østerås Treningssenter	**3 min**
Fresh Fitness Østerås	**3 min**

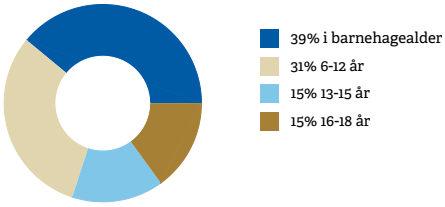
BOLIGMASSE



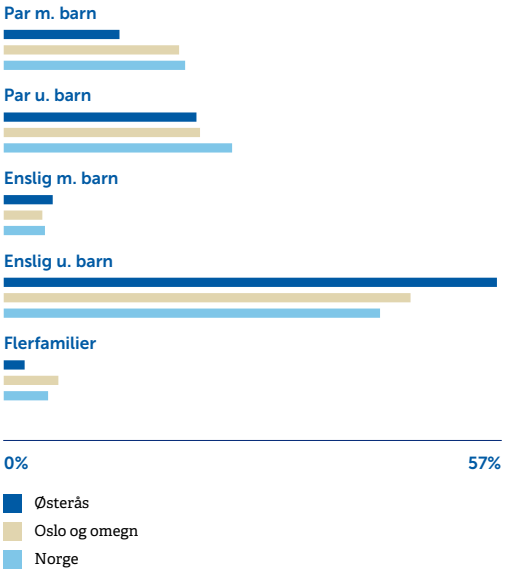
VARER/TJENESTER

Østerås Senter	**3 min**
Vitusapotek Østerås	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

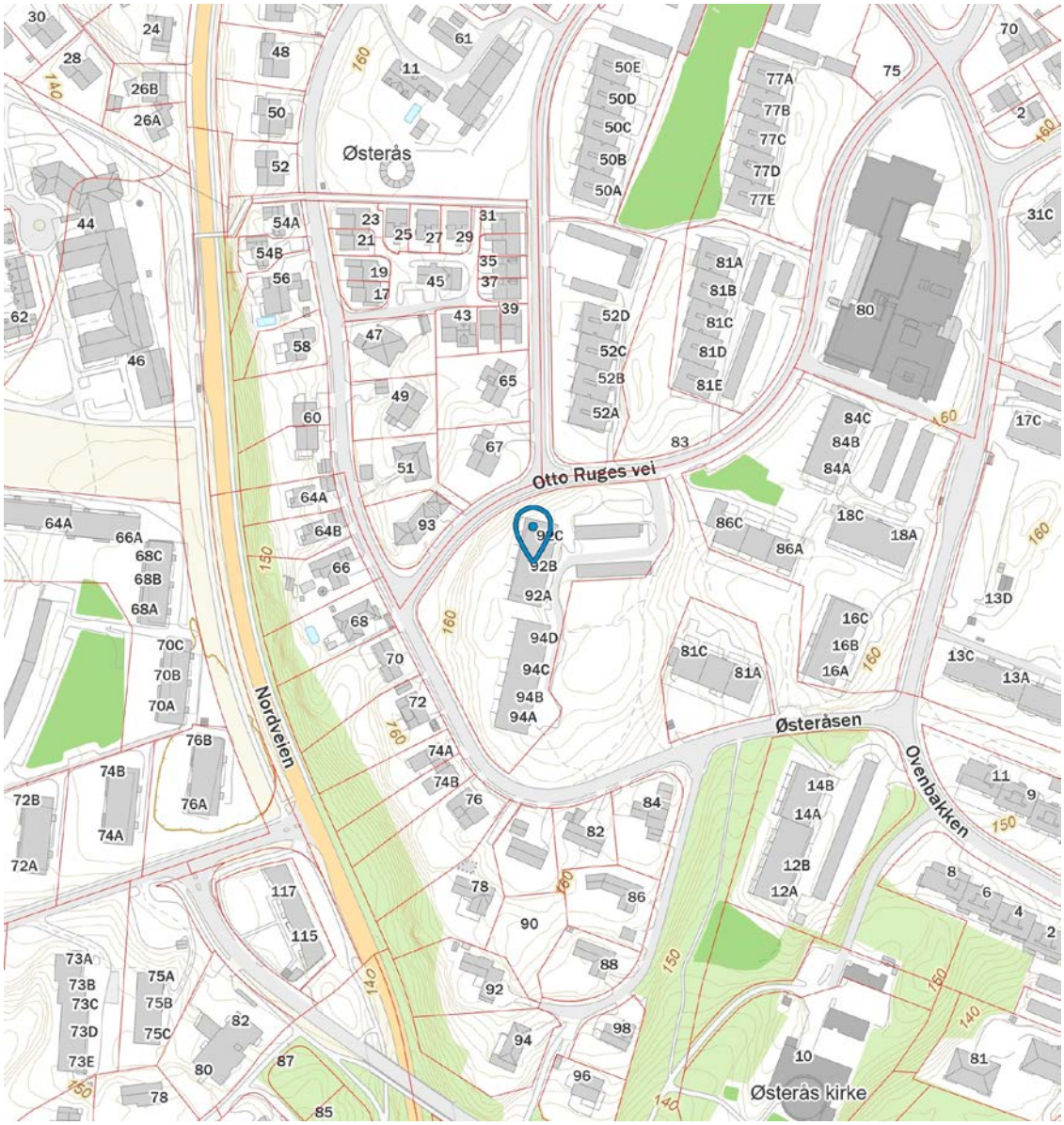


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Otto Ruges vei 92 C, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 140, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2606 **PropCloud ref nr:** QY7153

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian André Karlsen **Vår ref:** Marius Søhoel Beleven

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Leilighet med god standard og størrelse, beliggende i et rolig strøk bestående av boligblokker og eneboliger. Leiligheten har en stor vestvendt balkong på 9m2 med takoverbygg, som ligger solrikt til fra formiddag til kveld og med god utsikt.
boligen har et stort innbydende bad, med varmekabler og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stuen og kjøkken har store vinduer mot vest med godt lysinnslipp og utgang til balkong. Kjøkkenet har god størrelse med gode oppbevarings muligheter i under og overskap i hele kjøkkeninnredningens lengde. Leiligheten inneholder tre soverom som befinner seg på østsiden, som er en fordel på varme dager. Disse rommene fikk nye vinduer i 2020.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Østsiden av leiligheten fikk nye aluminiumsbeslåtte vinduer i 2020. Alle vinduene er trukket inn i murverket med gode innsetningsdetaljer, så vinduene er i god stand. Dette gjelder også vinduer og balkongdør, som har takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Parkettgulv er byttet i stue, kjøkken og gang etter tidligere vannskade.
Malt strie utenpå gipsplater, innvendig tak er av malt betong.
Betongtrapp i felles oppgang med rekkverk og håndløper i stål.
Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Innbydende stort bad med flislagte gulv og vegger. Gulvet har elektriske varmekabler. Vegghengt toalett montert 45 grader på motstående vegger, som danner en praktisk hylle på toppen. I denne kassen er det montert luke for å komme til stoppekran. Det er også utløp for lekkasjevann fra fordelingsskap for vannrørene, usikkert om denne også er montert på toalettets vannsisterne. Det er nedfelt vask i kompositt i en romslig innredning. Det er opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med dusjdører.
Det er to sluk på badet, et i dusjsonen og et midt i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Innredning i vinkel med god plass til oppbevaring i over- og underskap. Glatte fronter i lys farge og mørk benkeplate i laminat. Frittstående kjøleskap og det finnes også fryseskap, som er plassert i entreen.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felles kanal. Viften virker tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det er foretatt strømpefornying av avløpsrørene i hele bygget.
Bereder bygget inn i skap under kjøkkenbenk.. Tilkobling via støpsel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

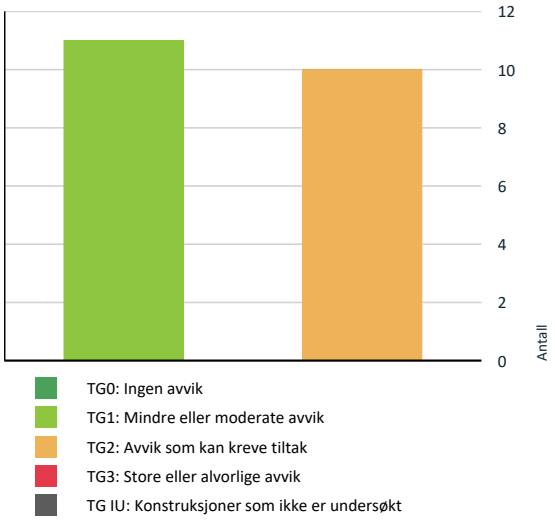
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Inngangsdøren er ikke godkjent branndør	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Oppgradering	Nytt baderom
2010	Oppussing	Oppussing av overflater på vegg og himling (innvendig tak) og ny laminat på gulv
2020	Oppgradering	Nye vinduer på østfasaden
	Oppgradering	Rørfornying er utført i nyere tid, men årstall er usikkert
2021	Oppgradering	Montert markiser

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer Med 2-lags glass. I trappeoppgangen er det takkuppel (takvindu) som gir fint naturlig lys til trappen. Ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglasset i fastkarmvinduet i stuen.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.


Fastkarm med punktert indre glass.


Vinduene står godt beskyttet i den overbygde balkongen.

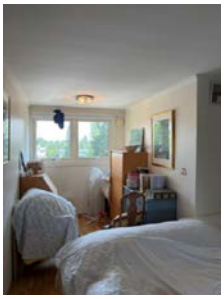

Overlys i felles trappeoppgang. Gir godt naturlig lys til trappeoppgangen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



Vinduer sett fra innsiden.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren står for utskifting. Borettslaget er i en prosess med å få byttet ut alle inngangsdører. Priser er innhentet og utskifting vil bli utført i løpet av 2026.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Inngangsdøren er ikke godkjent branndør

Konsekvens/tiltak

• Brannsikkerheten er dermed ikke ivaretatt og døren må byttes for å tilfredsstille brannkravene

Utbedring av avvik vil trolig skje i løpet av året, da anbudskonkurransen er igangsatt.



Fremstår i god stand.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres et beslag i overgang fra vegg og ut over sokkelflis.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare oppbygningen og tilstanden til tettesjiktet under flisene. Konsekvensen av usikker eller svekket tettesjikt er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv er byttet i stue, kjøkken og gang etter tidligere vannskade.

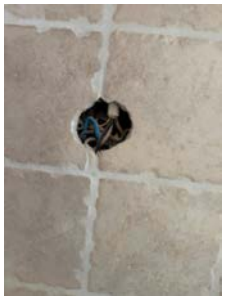
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt strie utenpå gipsplater, innvendig tak er av malt betong. Noe lappete utførelse av strietapet, enkelte steder. Fliser over kjøkkenbenk har sprekk i fuger.



Oppsprekking av fuger i fliser. Det kan føre til vanninntrenging.



Lokket til koblingsboks kun festet med en skrue. Denne er i våtsonen over vasken og må festes og tettes forsvarlig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er trolig utført som plasstøpt dekke, som var vanlig byggemetode på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller over 30 mm er redusert brukervennlighet, samt økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på gulvbelegg og innredning.
Hvis laminat i fremtiden skal byttes kan det vurderes å rette opp gulvet med avrettingsmasse eller lignende. Det bør i så fall sjekkes om etasjeskiller tåler den ekstra vekten.

Det er målt diagonalt fra kjøkkeninnredning og over til stuehjørne som viser en skjevhet på 11mm og en svank midt i rommet på 31mm, som kan tyde på uvjenthet i påstøp og ikke nedbøying. I korridoren er det kun målt en skjevhet på 7mm.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger utenfor risikoområdet for Radon fra grunnen, da den ligger i tredje etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en bod i et fellesanlegg og har vegger av enkel bordkledning. Jeg foretok et fuktsøk på overflater uten påvist fuktighet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at for noen år tilbake ble det registrert skadedyr i en leilighet i kjelleretasjen

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Eier opplyser om at det har vært observert rotte i en kjellerleilighet for flere år siden, men at dette ble tatt hånd om. Det var ingen spor etter skadedyr i bodanlegget, som jeg sjekket.
Det bør følges opp jevnlig, om det observeres ekskrementer eller andre tegn på skadedyr bør fagekspert kontaktes snarest.

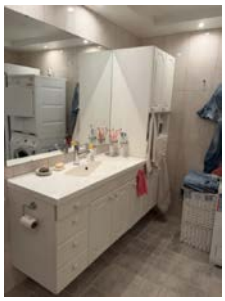
VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentert med faktura, kontrollerklæringer og bilder.



Praktisk innredning.



Dusjdører med slepelist. Det anbefales å la dørene stå åpne når dusjen ikke er i bruk. Dette for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne fritt til sluk, selv om badet har sluk midt i rommet også.



Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen direkte dokumentasjon på utførelse av membran. Arbeidet er utført av Byggmester Ole-Seth Andersen og dokumentasjon bør forsøkes og innhentes, for å lukke avviket.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

God utførelse. Himling er kasset inn som ramme rundt hele rommet med innfelte spotter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Mykfuger (silikon) i overgang vegg og tak bør skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene og påfølgende skader i vegg eller gulv. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging og skade på underliggende bygningsdeler.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.



Oppsprekking av mykfuge (silikon) under vask



Oppsprekking av mykfuge i dusjsonen

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent membranløsning. Det er plastsluk og eldre soilsluk uten klemming. Det er 15 mm fra topp sluk til underkant dørterskel. Terskelen er 25 mm, men det er usikkert om membran er ført opp bak eikelist uten å gjøre en fysisk inngrepen. For å være sikker på membranløsning må eikelist tas av og sjekkes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er ikke påvist løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra vannsisterne, men det er trolig koblet sammen med avløpssystemet til rørskapet eller at toalettet har en annen løsning som ikke var mulig å konstatere på befaringstidspunktet.

ETASJE 3 > BAD

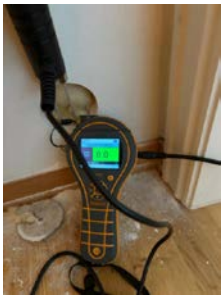
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil øverst i dusjsonen og over toalett. Tilluft i spalte under dør.

ETASJE 3 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg ved inngangsdøren til badet, da det mest ideelle målepunktet bak dusjsonen ikke er tilgjengelig. Jeg fikk allikevel tatt målinger i luken til stoppekranen. Måleresultat: 6 vektprosent i hulltaking og ingen utslag fra luken.



Inegn påviselig fuktighet.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning i vinkel med god plass til oppbevaring i over- og underskap. Frittstående kjøleskap og fryseskap er plassert i entre.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut i felles kanal. Jeg har utført ark-testen, som består av å holde et ark opp til avtrekksviften. Viften trakk arket til seg, og fungerer dermed tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er foretatt strømpefornying av avløpsrørene i hele bygget.

Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Bereder bygget inn i skap under kjøkkenbenk.. Tilkobling via støpsel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er fullstendig utskiftet i 2010.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er montert røykvarsler og det finnes håndslukkerutsyr.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Må ses i sammenheng med manglende branndør. Avvik vil bli utbedret

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Inngangsdøren er ikke godkjent branndør

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Brannsikkerheten er dermed ikke ivaretatt og døren må byttes for å tilfredsstille brannkravene

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Må ses i sammenheng med manglende branndør. Avvik vil bli utbedret

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

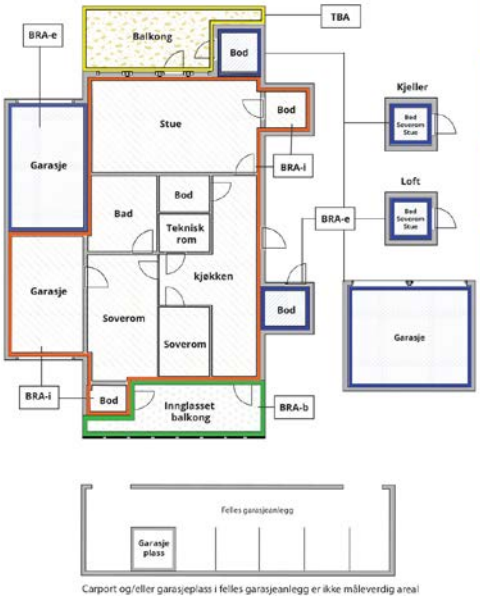
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	89	2		91	9
SUM	**89**	**2**			**9**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, entré	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Stian André Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	140		24	9025 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Otto Ruges vei 92 C

Hjemmelshaver
Risø Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og populært boligområde sentralt på Østerås. Rett ved ligger Østerås kjøpesenter med matbutikk, vinmonopol, apotek, treningssenter og mer. Like utenfor er det bussholdeplass og kun 5 min gange til T-banen. Nærområdet byr på flere sports - og rekreasjonsmuligheter, med bl.a. golfbaner, tennisbaner og fotballbaner innen gangavstand. Kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter, her kan turene starte like utenfor inngangsdøren. Flere gode skole-/barnehagetilbud rett ved.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18, Vollsveien og Nordveien til Nordgrenda i Bærum. Fortsett på Nordgrenda til målet. Otto Ruges vei 92C

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Bestemmelser til reguleringsplan	26.08.1967		Ikke gjennomgått		Nei
Arealplankart			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei
Planrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	
3	20.08.2026	
4	03.09.2026	
5	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Risø, Anne
04.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Risø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Otto Ruges Vei 92C
1361 Østerås

3201-35/140/0/24

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Byggmester Ole-Seth Andersen a.s
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert badet

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

renovert badet

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det store vinduet I stuen er punktert.

Vinduene i soveværelsene ble skiftet ut av ABBL i 2020 med vinduer med 3-lags glass og har fått beskjed om at det er helt normalt at det det dugger utenpå vindusglassene av og til i fuktig vær. Det forsvinner igjen og lager ingen skade.
Det er ingen feil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Har blitt observert et par stykker sølvkre på badet de siste månedene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Pro-Life (svensk)

Beskrivelse av arbeidet: Det heter rør-rehabilitering der de sprøyter et mykt materiale inni rørene som stivner og forsterker slik at man slipper å skifte vannrør i hele sameiet. ABBL. ansvarlig for det

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Hele det gamle anlegget er skiftet ut med et nytt sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Skifting av utgangsdør etter brannforskrifter

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Østeråstoppen Boligsameie
OTTO RUGES VEI 92 C
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 85/24
Type: Sameie
Eiere: Anne Risø

Organisasjonsnr: 990 222 983 **Seksjonsnr:** 24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 167**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 627
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	85
	AVDRAG LÅN	343
Tilleggsytelser:	Trappevask	112

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	8 348	Gjeld siste årsoppg.:	11 275
Klient ajourf. lån:	417 978	Klient gj. s. årsoppg.:	564 541

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907056990, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 03.09.2026: 417 978
Andel av saldo: 8 348
Første termin/første avdrag: 16.11.2020 (siste termin 16.10.2030)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Mette Lium
Adresse: Otto Rugesvei 94 C
Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS
E-post: osterastoppen@gmail.com

Parkering: Fordeles av styret etter ventelister

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	11 275	Andre inntekter:	684
Annen formue:	26 910	Utgifter:	977		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 35/140 - seksjon:24
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Østeråstoppen Boligsameie
OTTO RUGES VEI 92 C
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 85/24
Type: Sameie
Eiere: Anne Risø

Organisasjonsnr: 990 222 983

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441826

Østeråstoppen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE

STYRETS ÅRSMELDING TIL ÅRSMØTET 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	**Mette Lium**	**Otto Ruges vei 94 C**
Styremedl.:	**Tore Havstein**	**Otto Ruges vei 92 B**
	Sigurd Engebakken	**Otto Ruges vei 94 A**
Varamedl.:	**Steinar Arnesen**	**Otto Ruges vei 94 C**
	Kirsti Leira Ingebrigtsen	**Otto Ruges vei 92 A**
Valgkomité:	**Svein Erik Nilsen**	**Otto Ruges vei 92 B**
	Monica Cloetta	**Otto Ruges vei 92 B**

Det er avholdt åtte styremøter i perioden, og flere enkeltmøter**.**

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 56 eierseksjoner. Selskapets navn er Østeråstoppen Boligsameie med org.nr.: 990222983 i Bærum kommune.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring. Polisenummeret er 81450612. Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBLs nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skade meldingsskjema. Akutte skader kan meldes direkte til ABBL innenfor kontortid telefon: 67 57 40 00, eller til Protectors alarmtelefon unenom kontortid telefon: 24 13 18 88. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 12.000,-. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

4. SALG/FINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.
ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap. Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret. Det blel solgt èn leilighet i løpet av 2025.

5. REGNSKAP FOR 2025

Regnskapet viser et overskudd på kroner 227.554,-.
Det var mer enn budsjettert, noe som blant annet skyldes at vi ikke ble ferdig med utbedringer av det elektriske anlegget i sameiet før årsskiftet. Disse utgiftene vil bli belastet 2026 regnskapet.

Sameiet har litt inntekter på elbil ladestasjonene.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

6. UTFØRT AREID I SAMEIET I 2025

a. Flaggstagen er blitt pusset opp. Arbeidet utført av Din favorittmaler AS.

b. Røa Elektriske AS har utført el-kontroll av sameiet ihht HMS og Standarden NEK 405-2 brannforebyggende el-kontroll bolig. El-anlegg i fellesareal i 92 og 94, garasjer, sikringsskap og El-billader er blitt kontrollert. Det har vært visuell kontroll av elektriske installasjoner, elektroniske målinger og rapportering med registrerte målinger og avvik i en 31siders rapport med bilder av alle avvikene. Det ble funnet totalt 21 avvik; hvorav åtte mindre avvik, 13 viktig avvik og ingen alvorlige avvik. Alle viktige avvik og seks mindre avvike er utbedret i 2025. Det gjenstår to mindre avvik som gjaldt garasjeanlegget; montere stikkontakt til portåpnere i alle garasjene hvor det i dag brukes skjøteledninger, og skjøteledninger koblet i hverandre i serie. Dette arbeidet vil bli utført i 2026. Kontroll av el-anlegget i sameiet bør utføres hvert 5. år.

c. PID Solutions AS har utført brannteknisk gjennomgang (brannkonsept) av sameiet ihht HMS og Forskrift om brannforebygging og i senere ombyggingers byggeforskriftkrav. Brannkonseptet angir hvilke krav som gjelder, beskriver hvordan bygget er utført slik det fremstår, og gir en vurdering av eksisterende utførelse opp mot krav. I tiltakslisten som ble utarbeidet i ettertid er det avdekket behov for tiltak, som må gjennomføres for at sikkerhetsnivået skal være tilfredstillende ivaretatt. Rapporten på 29 sider fremlegger en tiltakssliste og en brannskisse. Alvorlighetsgraden er fra svært høy (utbedres så fort som mulig), høy (innen 1 år), moderat (innen 2 år) og lav (ved ombygging). Følgende forhold må utbedres (info skriv om disse forholdene er sendt til alle beboere i 92 og 94 fra styret 3. oktober):

- Brannmotstand for dører. Dører fra leilighet til trapperom er av forskjellige typer. Ved stikkprøvekontroll ble det funnet både godkjente DB40/B30 dører og dører uten godkjenningsmerke som ikke virker å være dør med brannmotstand. Alvorlighetsgrad høy. Alle dørene i sameiet ble derfor før jul kontrollert av teknisk forvaltning hos ABBL. Det ble funnet 28 inngangsdører av totalt 56 som ikke hadde godkjent merking. Videre oppfølging vil bli gjort i 2026.
- Generelle krav om rømningsveier. Alle leilighetene i 92 og 94 har tilkomst til ett trapperom som rømningsvei, bortsett fra leilighetene i kjeller som også har utgang direkte til terreng. Det er viktig at det ikke lagres eller oppbevares gjenstander i rømningsvei som kan utgjøre fare for brann, eller som kan skape hindring i fremkommerlighet ved evakuering. Ved befaring ble det bl.a. observert el-sparkesykler i trapperom. Likeledes er det rømningsveier (luker) på terrassene i øverste etasje i sameiet. Ved befaring ble det også observert at utstyr/hagemøbler sto foran disse lukene og sperret for muligheten for å åpne lukene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander slik at det sperrer for rømningsmulighet. Alvorlighetsgrad svært høy.
- Brannfarlig materiell. Ved befaring ble det observert lagring av bildekk i kjeller, 92 og 94. Hvis disse skulle ta fyr ifm brann utvikles det en røyk som er meget skadelig. Det ble derfor bestemt at etter 31. oktober er det ikke tillatt å lagre bildekk i kjellerlokalene. Alvorlighetsgrad høy.
- Tilrettelegging for manuell slokking i kjeller. Det manglet slukningsutstyr i kjeller, 92 og 94. Det er montert opp brannslokningsapparat i bod-arealet i kjellerlokalene, ett i hver ende av hvert kjellerlokale som alle er merket. Alvorlighetsgrad høy.
- Tilrettelegging for manuell slokking i leilighetene. Det er krav ihht BF85 (3) og BF87 (4) at hver leilighet skal ha minst en røykvarsler med en alarmstyrke, målt i soverom på minst 60 dB (A) når mellomliggende dør er lukket. Likeledes alle leilighetene må ha håndslokker eller brannslange som rekker i alle rom. Alvorlighetsgrad høy. Tiltakslisten krever at det blir kontrollert i hver leilighet. Dette vil bli gjort i 2026.

d. Felling av fem mindre og større trær mot Otto Ruges vei og Østeråsen, noe som ga bedre solforhold for beboerne – spesielt de i de nederste etasjene. Arbeidet ble utført av Trefellerne AS som også tok med seg en stor gammel kvisthaug som lå nederst i skråningen.

e. Gjenstående arbeid med velikehold av ett espalier på bakkeplan ble utført.

f. Defekt lampe på enden av øvre garasjebygg mot 92 er skiftet ut av Røa Elektriske AS.

g. Årlig pålagt el-kontroll av ladestasjonene (2 stk.) er utført av Røa Elektriske AS.

h. Fjernet gress og mose på all kantstein i granitt mellom gressplen og kjørevei.

i. Reparasjon av utvendig lufteventil/rist på yttervegg i 92 A.

j. Reparasjon av partytelt.

k. Reparsjon av utemøbler (erstattet gammelt råttent treverk med nye) og beising.

Det ble gjennomført to dugnader i 2025 med containerleie, èn i april og èn i oktober. Det var bra oppmøte. Dugnaden ble begge ganger avsluttet med pizza og drikke. På dugnadene ble det bl.a. trimmet og felt mye småbusker/kratt/kvister på inngangssiden av sameiet, mellom øvre garasje ned mot Østeråsen og kortsiden av blokken i 92 mot Otto Ruges vei. Noe ble også tatt på verandasiden av blokkene ned mot veien. Garasjedører ble vasket, huske demontert og fuger ved inngangsdørene ble renset.

7. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2026

Det er ikke planlagt noen vesentlig store vedlikeholdsporsjekt 2026.

8. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE

ABBL v/ Teknisk avdeling utarbeidet en vedlikeholdsrapport for sameiet i 2024. Rapporten gjelder fem år frem i tid og antyder viktighetsgrad, samt når utbedring burde igangsettes. Gjenstående arbeider er:

1. Spyling av avløpsanlegget. Anbefalt 2025/2026. Estimert kostnad cirka kr 100.000,-. Anbefalt at dette gjøres hvert femte til syvende år. Planlegges i 2026.
2. Gavelfasaden i god stand, bortsett fra noen områder på endevegg i 94 mot veien som bør refuges. Anbefalt innen 2026. Planlegges i 2026.
3. Omtekking av tak begge blokker. Anbefalt innen 2029.
4. Vinduer og terrassedører i ulike farger og forskjellig årstall. OK stand, med bør vurderes å byttes grunnet energiforbruk og at alle får like. Anbefalt innen 2029.

Rapporten påpekte viktighet av HMS – helse, miljø og sikkerhet. Det er styrets ansvar å sikre en tilfredstillende internkontroll. Internkontrollforskriftene sier at de som er ansvarlig for en virksomhet må sørge for systetmatisk oppfølging av HMS. Styret har singnert en avtale med ABBL om et HMS-system, og arbeidet med dette startet i 2025. I forbindelse med dette arbeidet ser ikke styret bort fra at det kan påløpe mindre og større kostnader ifm ting som må utbeders eller anskaffes.

<u>Styret ser også behov for følgende vedlikehold /utbedring/anskaffelse</u>:

- Reparasjon av sprekker i vegg og gulv i kjeller, begge blokker. Setningsskader.
- Maling av vegger og gulv i kjeller, begge blokker.

- Skifte av endebord pga råte på hjørne av øvre garasje mot el-bil ladere.
- Vask av fasade på terrassesiden.
- Utbedring av belegningsstein ved enkelte innganger. Stenene har sunket slik at de ikke ligger kant i kant med rist/skiferheller.
- Skilt for el-bil lading må settes opp. Kun for lading, ikke parkering.
- Ny oppmaling av gjesteparkering.
- Rens/vask av ventilasjonskanaler i sameiet.
- Vifter motert på pipene pga dårlig trekk ved bruk av ovn/peis.

9. DIVERSE
Vi har følgende kontrakter:

- **Vaktmesterkompaniet [ISS]** (snøbrøyting, strøing og feing). Kontrakten gjelder ett år av gangen med automatisk fornyelse om den ikke sies opp.
- **Norsk Gartnerservice AS,** gressklipping. Ett års kontrakt.
- **Trappevask Service.** Løpende kontrakt med to måneders gjensidig oppsigelse.
- **Telenor** (TV og bredbånd). Avtaletid 13 måneder .

I 2025 ble det tildelt to garasjeplasser og to uteplasser . Styret har fem på venteliste.på garasjeplass, og èn på uteplass.

Sameiet tegnet i november en avtale om Norgespris for strøm i fellesarealene.

10. STYRET I ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE
Årsmeldingen er godkjent av styret.

Bærum 23.02.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Østeråstoppen Boligsameie

Resultatregnskap Østeråstoppen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 355 724	2 177 798	2 355 430	2 436 000
Annen driftsinntekt	2	189 860	155 515	180 000	189 000
Sum inntekter		2 545 584	2 333 313	2 535 430	2 625 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 101	83 457	126 800	126 669
Kostnad lokaler	4	1 195 749	1 005 741	1 136 500	1 242 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	7 587	9 085	0	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	260 504	95 672	350 000	350 000
Periodisk vedlikehold	7	0	299 129	0	0
Annen driftskostnad	8	725 404	641 922	706 393	731 500
Sum kostnader		2 303 345	2 135 006	2 319 693	2 458 669
Resultat før finansielle poster		242 239	198 307	215 737	166 331
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	34 243	22 230	0	0
Finanskostnad	10	48 928	64 222	51 000	37 487
Sum finansielle poster		-14 685	-41 992	-51 000	-37 487
Årsresultat		227 554	156 315	164 737	128 844

Balanse Østeråstoppen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		84 000	84 000
Sum varige driftsmidler		84 000	84 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		84 300	84 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 094	-760
Andre fordringer	11	29 344	0
Sum fordringer		35 439	-760
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 411 658	1 401 765
Sum omløpsmidler		1 447 096	1 401 005
Sum eiendeler		1 531 396	1 485 305

Balanse Østeråstoppen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	778 452	550 898
Sum egenkapital		778 452	550 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	564 542	771 103
Øvrig langsiktig gjeld	16	87 000	84 000
Sum langsiktig gjeld		651 542	855 103
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 665	62 650
Forskudd innbetalinger		2 555	11 568
Annen kortsiktig gjeld	17	182	5 086
Sum kortsiktig gjeld		101 402	79 304
Sum gjeld		752 944	934 407
Sum egenkapital og gjeld		1 531 396	1 485 305

Østeråstoppen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Mette Lium	Sigurd Engebakken	Tore Havstein
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 098 117	1 919 484	2 098 430	2 179 000
Avdrag ordinære lån	202 314	190 603	206 000	206 000
Renter ordinære lån	55 293	67 711	51 000	51 000
Sum	**2 355 724**	**2 177 798**	**2 355 430**	**2 436 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	66 500	52 260	67 200	67 200
Oppstillingsplass	22 200	15 053	22 800	22 800
Motorvarmerstrøm	1 000	1 000	1 000	1 000
Strøm el-bil	22 396	12 330	14 000	23 000
Innbetaling trappevask	75 264	74 872	75 000	75 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2 500	0	0	0
Sum	**189 860**	**155 515**	**180 000**	**189 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	5 250	8 000	15 000	15 000
Påløpte feriepenger	0	661	1 800	1 800
Påløpte feriepenger	751	483	0	0
Styrehonorar	94 000	64 000	94 000	94 000
Arbeidsgiveravgift	13 994	10 152	15 500	15 369
Arbeidsgiveravgift feriepenger	106	161	500	500
Sum	**114 101**	**83 457**	**126 800**	**126 669**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	2 500	2 500	2 500	2 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	793 164	702 652	808 000	840 000
Lys, varme, energi	70 340	40 348	45 000	75 000
Renhold	97 618	54 174	58 000	85 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	24 617	10 775	23 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	207 509	195 292	200 000	215 000
Sum	**1 195 749**	**1 005 741**	**1 136 500**	**1 242 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	6 079	8 827	0	6 000
Driftsmateriale	1 509	259	0	2 000
Sum	**7 587**	**9 085**	**0**	**8 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 893	72 636	250 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	159 966	21 150	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	66 645	1 886	0	50 000
Sum	**260 504**	**95 672**	**350 000**	**350 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	299 129	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	136 096	130 521	134 000	140 500
Honorar for teknisk rådgivning	17 325	0	0	0
Kontorrekvisita	4 429	0	0	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 071	6 103	6 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	343 728	301 728	344 000	360 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	558	0	1 000	1 000
Gave, fradragsberettiget	260	0	0	5 000
Gave, blomster	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	181 893	167 311	181 893	195 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 587	3 758	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	29 486	29 000	30 000	10 000
Sum	**725 404**	**641 922**	**706 393**	**731 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	125	152	0	0
Renter plasseringskonto	34 118	22 078	0	0
Sum	**34 243**	**22 230**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	48 928	64 222	51 000	37 487
Sum	**48 928**	**64 222**	**51 000**	**37 487**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	29 344	0
Sum	**29 344**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	433 535	857 822
Sparekonto Boligbanken	976 811	543 100
Skattetrekkskonto	1 312	843
Sum	**1 411 658**	**1 401 765**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	550 898	394 583
Fra årets resultat	227 554	156 315
Sum annen egenkapital	778 452	550 898
Sum egenkapital	778 452	550 898

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	564 542	771 103
Sum	**564 542**	**771 103**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering av vinduer
Lånenummer:	**94907056990**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.80 %
Beregnet innfridd:	16.10.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	771 103
Avdrag i perioden:	206 561
Lånesaldo 31.12:	**564 542**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907056990	35	11 275	394 625
	7	10 272	71 904
	7	7 271	50 897
	7	6 730	47 110

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Innskudd garasjer	87 000	84 000
Sum	**87 000**	**84 000**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	1 312	843
Skyldig arbeidsgiveravgift	740	476
Påløpt arbeidsgiveravgift	106	161
Påløpte feriepenger	751	1 144
Påløpte renter	1 683	2 461
Avsetning	-4 410	0
Sum	**182**	**5 086**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 321 701	1 354 338
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	227 554	156 315
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-206 561	-191 952
Tilbakeføring av garasjeinnskudd	3 000	3 000
Årets endring disponible midler	23 993	-32 637
Disponible midler UB	1 345 694	1 321 701

Resultat og balanse med noter for Østeråstoppen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østeråstoppen Boligsameie

Styreleder	Mette Lium (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Sigurd Engebakken (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Tore Havstein (sign.)	06.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Østeråstoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østeråstoppen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: J04K8-P8U76-KN5OT-ZFWU0-UUOMH-LC4HB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: J04K8-P8U76-KN5OT-ZFWU0-UUOMH-LC4HB

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Østeråstoppen Boligsameie torsdag 19.03.2026 kl. 19:00 - Østerås Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Mette Lium ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Tas til orientering.

Vedtak:
Til stede var 19 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 23 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bjørn Mejlænder-Larsen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen fra styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

ABBL's representant Arne Blakstad gjennomgikk årsregnskapet for sameiet.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2025.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 94.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Tilføying til husordensreglenes pkt. 3 Bruk av leilighetene

Styret fremmer forslag om å tilføye følgende uthevet tekst i husordensreglenes pkt. 3 Bruk av leilighetene:

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det medfører unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Banking, snekring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted etter kl. 20:00***. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 22:00.*** Det skal ikke være høy musikk eller høylytt støy etter kl. 24:00 i helgene, og kl. 22:00 i ukedagene. Hvis man skal ha selskapeligheter, henges nabovarsel opp i rimelig tid.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok foreslått endring av husordensreglenes pkt.3.

5.2 Tilføying til husordensreglenes pkt. 8 Utvendig

Styret fremmer forslag om å tilføye følgende uthevet tekst i husordensreglenes pkt. 8 Utvendig

a) Utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Unntatt er utvendig vedlikehold -beising/maling av vindu og verandadør ut mot veranda/terrasse, samt trepanel, dette påhviler eier av seksjonen. Dette gjelder også espalier i underetasjen. Maling/beis fås utlevert av styret. Endring av utvendig farge skal godkjennes av styret. ***Ved utskiftning av vinduer (2 stk kjøkken) og/eller balkongdør skal de males i samme farge som veggen.***

Vedtak:
Årsmøtet vedtok foreslått endring av husordensreglenes pkt.8

5.3 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Østeråstoppen Boligsameie. Østeråstoppen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Østeråstoppen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

ABBL's representant Arne Blakstad gjennomgikk budsjettet for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Mette Lium er ikke på valg (ble valgt på siste årsmøte, sitter 2 år)

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Tore Havstein er på valg.

Styremedlem: Sigurd Engebakken er på valg.

Vedtak:

Kirsti Leira Ingebrigtsen velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028.

Bjørn Mejlænder-Larsen velges som styremedlem for 2 år. På valg i 2028.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Kirsti Leira Ingebrigtsen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Varamedlem Steiner Arnesen er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Sigurd Engebakken velges som varamedlem for 1 år.

Tore Havstein velges som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen overlater til årsmøtet å foreslå to medlemmer til valgkomiteen.

Vedtak:
Monica Cloetta og Svein Erik Nilsen ble begge valgt for 1 år.

Protokollen ble lest og årsmøtet avsluttet kl. 19.55.

Protokoll for Østeråstoppen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Lium (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Bjørn Mejlænder-Larsen (sign.)	23.03.2026

V E D T E K T E R

FOR

ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstitiuerende møte
Endret på ordinært årsmøte 19.04.1990
Endret på ekstraordinært årsmøte 20.11.1996
Endret på ordinært årsmøte 30.04.1997
Endret på ordinært årsmøte 16.04.1998
Endret på ordinært årsmøte 10.04.2008
Endret på ordinært årsmøte 14.04.2010
Endret på ordinært årsmøte 19.04.2012
Endret på ordinært årsmøte 03.04.2017
Endret på ordinært årsmøte 12.04.2018

§ 1

Sameiets navn er "Østeråstoppen Boligsameie". Sameiet består av 58 seksjoner (56 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner) av eiendommen gnr. 35, bnr. 140 i Østre Bærum i henhold til oppdelingsbegjæring datert 30. juni 1983, tinglyst 1. juli 1983.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 6.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameierbrøken er som følger:

35 seksjoner à 90 m², sameierbrøk: 90/4914
7 seksjoner à 82 m², sameierbrøk: 82/4914
7 seksjoner à 58 m², sameierbrøk: 58/4914
7 seksjoner à 54 m², sameierbrøk: 54/4914
1 garasjeanlegg , sameierbrøk: 191/4914
1 garasjeanlegg , sameierbrøk: 215/4914

§ 4

Ingen kan erverve mer enn 2 (to) seksjoner. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.
Denne bestemmelsen skal tinglyses på hver enkelt seksjon. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Selger plikter å overlevere sameiets vedtekter og husordensregler til kjøper. Ved fremleie skal husordensreglene overlates til leietakeren.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt.

§ 5

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. Esl. § 41. Skal et forslag som

etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 6

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) [Evt.: begrensninger i bruken av næringsseksjoner]

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

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

§ 7

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre bestående av 3 medlemmer og 2 vararepresentanter.

Styrets medlemmer velges med to års funksjonstid, vararepresentantene velges med ett års funksjonstid:

- Styrets leder velges i år med ulike tall.
- To styremedlemmer velges i år med like tall
- To vararepresentanter velges hvert år.

Den oppnevnte valgkomitèen fremkommer med forslag til nytt styre til årsmøtet. Valgkomitèen pålegges, hvis mulig, å sørge for balanse mellom kjønnene i styret.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre tilsatte, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styrevedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det er nødvendig, dog minst to ganger i året.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 8

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal utføres av forretningsfører.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 10

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 11

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken.
Den enkelte seksjonseier skal betale et à kontobeløp forskuddsvis den første i hver måned fastsatt
av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

§ 12

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år.

§ 13
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 14

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge~~s~~ seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonsloven § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven~~s~~ § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 15

Seksjonseiers vedlikehold

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedikehold av dører og vinduer

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

Vedlikehold av balkong
Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

§ 16

Forandring av seksjon og fasade

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

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

Krav til utførelse
Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 17

Garasjer og parkeringsplasser utgjør ikke del av noen enkelt bruksenhet, men er fellesanlegg som administreres av styret.

Dersom flere seksjonseiere ønsker å leie garasjeplass enn det er plasser til disposisjon, kan ingen kreve mer enn 1 - en - plass.

Ved inngåelse av leiekontrakt for garasjeplass betales p.t. et depositum, stort kr. 3.000,-, som tilbakebetales ved leieforholdets opphør. Leien for garasjer og parkeringsplasser betales forskuddsvis hver måned. Styret fastsetter størrelsen på den månedlige leie.

Garasjeplass kan ikke fremleies sammen med eierseksjon. Under seksjonseierens fravær disponeres garasjeplassen av sameiet.

Ved gjenopptak av normalt boforhold får seksjonseieren tilbakeført disposisjonsretten over garasjeplassen.

§ 18

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §*27* annet ledd.

§ 19

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

****

HUSORDENSREGLER

FOR

ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE
Gnr. 35, Bnr. 140 i Østre Bærum

Sist endret på ordinært sameiermøte 18.04.2013, 03.04.2016, 13.03.2019, 20.03.2024 og 19.03.2026

1. Innledning:
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligsameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med disse regler sikre beboernes trivsel. Vi vil oppnå dette ved at husordensreglene blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Husordensreglene er en del av vedtektene.

2. Alminnelige ordensregler:
Sykler, ski og lignende må ikke settes i oppgangene. Barnevogner må ikke være til hinder for fri passasje, de skal fjernes innen kl. 18:00. Tilfluktsrommene i kjeller skal ikke benyttes til langvarig lagring. Alle gjenstander skal merkes med eiers navn.

Bruk av bart lys i kjeller er ikke tillatt. **Det er heller ikke tillatt å lagre gassflasker i kjelleren.**

3. Bruk av leilighetene:
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det medfører unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Banking, snekring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted etter kl. 20:00. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 22:00. Det skal ikke være høy musikk eller høylytt støy etter kl. 24:00 i helgene, og kl. 22:00 i ukedagene. Hvis man skal ha selskapeligheter, henges nabovarsel opp i rimelig tid.

Vis hensyn ved ferdsel i trapper og oppganger. Hunder skal luftes utenfor boligsameiets område og det tilstøtende friarealet ("Haugen"). Hundeeier skal fjerne ekskrementer etter sin hund. Hunder må ikke løpe løse og ikke stå bundet ute uten tilsyn. Eieren skal påse at hunden ikke lager støy i oppganger eller leiligheten. Styret kan kreve hunden fjernet, dersom reglene ikke overholdes.

Rens vasker og sluk en gang imellom med godkjente løsningsmidler for å hindre tilstopping. Stoppekran for leiligheten finnes på badet og for oppgangen under trappen i underetasjen. Leilighetene i underetasjen har stoppekran montert i benkeskapet.

Elektriske ledninger og apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann. Panelovnene må ikke tildekkes, og gardiner må henge minst 30 cm fra ovnene. Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til oppgangen.

Risting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller verandaer.

4. Ytre rom:
a) Dørene inn til kjelleren skal til enhver tid være avlåst, og lyset slukkes når boder og kjeller forlates.
b) Snø må fjernes fra verandaene.

c) Det er ikke lov å ha kjøleskap og fyser på verandaene.
d) Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.
e) Beboere som har lykter ved egen inngangsdør, plikter selv å kjøpe og skifte pærer i disse. Pærene som benyttes bør ha en wattstyrke tilsvarende 60 W. Opprinnelig belysning er sameiets ansvar.

5. Tørking av tøy/teppebanking:

Tørking av tøy på verandaene er tillatt i den utstrekning det skjules av rekkverket. Tørkeplassen ute må ikke benyttes på søn- og helligdager, og dagen før slike dager skal tørketøy fjernes senest kl. 17.00. Teppebanking skal foregå på anvist område, hvor stativ er oppsatt.

6. Avfall:

Matavfall pakkes i de utdelte grønne posene. Bruk to poser, da de revner fort i møte med avfallsdunkene når de blir kastet. Dette medfører søl og vond lukt i og i nærheten av avfallsdunkene. Restavfall pakkes i vanlige plast~~bære~~poser. Avfallsposene godt gjenknyttet legges i restavfallsdunkene. Glass fra mat og drikke, ukurante brus-/ølbokser/vinflasker og hermetikkbokser kastes i egen avfallsdunk merket gjenvinning glass og metall. Eventuelle poser som blir benyttet til å bære avfallet til beholderen skal ikke kastes sammen med glass og metallavfallet.

Papir, aviser og blader pakkes i de brune utdelte papirsekkene og bæres ut av den enkelte når det er papirinnsamling. Pappemballasje leveres sammen med papiret. Brukt plastemballasje (ikke isopor) samles i de utdelte klare plastsekkene og leveres for henting samtidig med papiret. Øvrig avfall bringes til offentlig søppelfylling.

7. Parkering:

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser ved oppkjørselen til garasjene og langs med garasjene. Beboere i sameiet som disponerer bil skal ha merket plass. Sameiere som disponerer garasjeplass, skal til enhver tid benytte denne, slik at parkeringsplassene opptas i minst mulig grad. Lading av elbiler eller ladbare hybridbiler i garasjen ~~og på parkeringsplassen~~ er ikke tillatt. Egne ladestasjoner som sameiet har satt opp skal benyttes til lading. Disse plassene skal ikke benyttes til parkering. Det er ikke lov å benytte strøm fra garasjeanlegget til egne motovarmere uten godkjennelse fra styret.

Hensettelse av campingvogn, varehenger, båthenger, avskiltede kjøretøyer o.l. er ikke tillatt, uten skriftlig godkjennelse av styret i boligsameiet. Trafikkskilt ved innkjøring til blokkene skal respekteres. Unødig kjøring er ikke tillatt, og alle beboere må være lojale og begrense egen kjøring til det høyst nødvendige for av- og pålessing. Parkering foran blokkene og på snuplassen er ikke tillatt.

Besøkende skal parkere på oppmerkede ledige plasser i oppkjørselen til garasjeanlegget.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ.

Bilvask i garasjene må ikke forekomme.

8. Utvendig

a) Utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Unntatt er utvendig vedlikehold -beising/maling av vinduog verandadør ut mot veranda/terrasse, samt trepanel, dette påhviler eier av seksjonen. Dette gjelder også espalier i underetasjen. Maling/beis fås utlevert av styret. Endring av utvendig farge skal

godkjennes av styret. Ved utskiftning av vinduer (2 stk kjøkken) og/eller balkongdør skal de males i samme farge som veggen.

Balkonggulv skal behandles for å unngå skade (vanninntrengning) i betongen. Dette vedlikeholdet og kostnadene påhviler seksjonseier.

Valg av farge på markise skal være i henhold til det som er fastsatt av styret.

b) Plenen foran blokkene på **veranda- og terrassesiden** er forbeholdt sameierne i underetasjen. Terrassedør skal ikke benyttes som hovedinngang til leilighetene. Det påhviler sameierne av leilighetene i underetasjen å klippe gressplenen utenfor egen leilighet. Det skal klippes helt ut til der skråningen begynner.

c) Barn MÅ IKKE leke på garasjetakene, da dette kan være forbundet med stor fare, dessutenødelegges takbelegget.

d) Terrengbehandling: Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning og vær behjelpelig med ålære barna forståelsen av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

e) Beplantninger på sameiets eiendom bør i egeninteresse holdes vedlike av beboerne, når man serat dette er nødvendig.

f) Felling av trær må kun finne sted etter samtykke fra styret.

g) Blomsterkasser skal monteres slik at de vender inn på den enkelte veranda. De skal ikke henge påutsiden av verandaen.

h) Grilling i underetasjen: Benyttes kull/briketter og tennvæske skal grillen trekkes så langt ut frahuset som mulig. Grilling på verandaene: Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Grill som benytter kull/briketter er ikke tillatt. OBS! Husk at grilling forårsaker os og røyk, så vis derfor hensyn. Det er ikke lov til å lagre gassflasker til grilling eller annen form for gass i kjelleren eller inne i leilighetene.

9. <u>Bygningsmessige forandringer</u>:
Eksteriørmessige forandringer må ikke foretas uten styrets samtykke. Store bygningsmessige forandringer i leiligheten må forelegges styret for godkjennelse.

10. <u>Antenner</u>:
Montering av private radio- og/eller TV-antenner er ikke tillatt.

11. <u>Dugnadsrett</u>:
Hver seksjon i boligsameiet har dugnadsrett for å holde driftsutgiftene nede. Dugnadsretten per seksjon bestemmes av styret. Lønn for dugnaden utbetales i slutten av året. Lønnen skal til enhver tid være under beløpsgrense for oppgaveplikt.

Bærum bygningsvesen

TELEFON SENTRALBORD 540870
Ekspedisjonstid 9–13

Sandvika, den 18. sept. 68.

FERDIGATTEST

Adresse: Osterasbakken 35/45 Journalnr. 606/67.

Gnr.: 35 Bnr. 45 Tomt nr.: 83 Ferdigbefaringen avholdt: 13/9-1968.

Arbeidets art: nybygg

Bygningens art: blokk

Byggherre: Osterasbakken Borettslag

Byggemelder: A/S Selvangbygg

Ansvarshavende: Knut Monrad Hansen

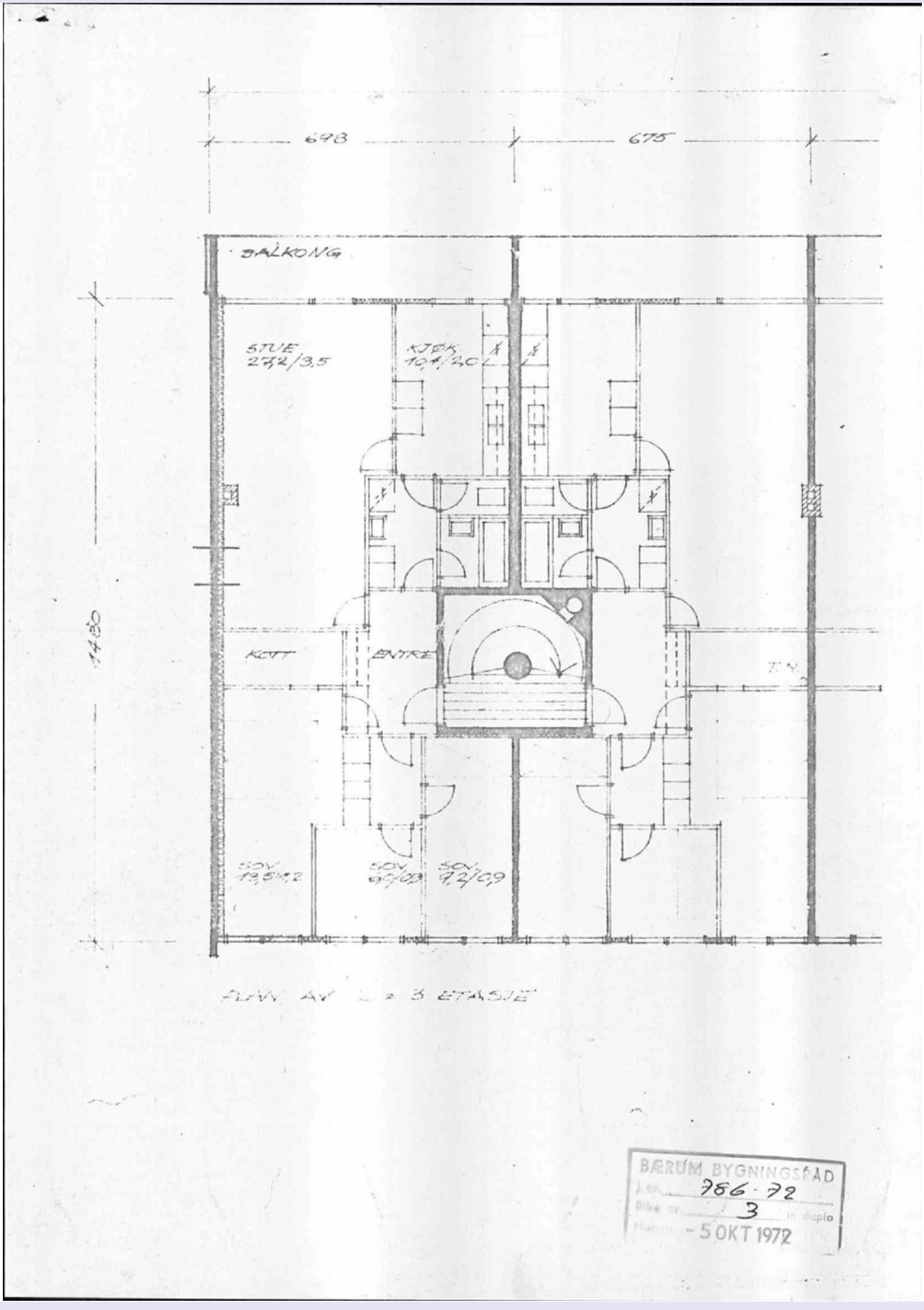
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygningssjefen

Sverre Skramstad

En gjør oppmerksom på at ifølge bygningslovens § 93 må det innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

A88. 1000. 9-66.



PLAN AV 2. & 3. ETASJE

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Lø. 786-72
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt - 5 OKT 1972

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE,V/ VANGBERG
POSTBOKS 385

1301 SANDVIKA

ANDERSEN, SVEIN R.MUR.M
POSTB. 170
3051 MJØNDALEN

FERDIGATTEST

Jnr. 97-1178

Adresse: OTTO RUGES VEI 92

Gnr: 35 Bnr: 140

Ferdigbesiktigelse avholdt:	03.02.99
Arbeidets art:	FASADEREHABILITERING AV BLOKK
Tiltakshaver:	ØSTERÅSTOPPEN BOLIGSAMEIE, V/PETTER VANGBERG
Anmelder:	ASKER OG BÆRUM BBL., V/P.VANGBERG
Ansvarlig utførende:	ANDERSEN, SVEIN R. MUR.M.

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 3. februar 1999
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - Ikke til enkeltpersoner

Utskriftsdato: 02.09.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	140	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 026 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1967318 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967318)
Navn	ØSTERÅS, PARSELL 83 OG 84
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8790/1967318.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 020 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	1962189 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962189)
Navn	ØSTERÅS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei

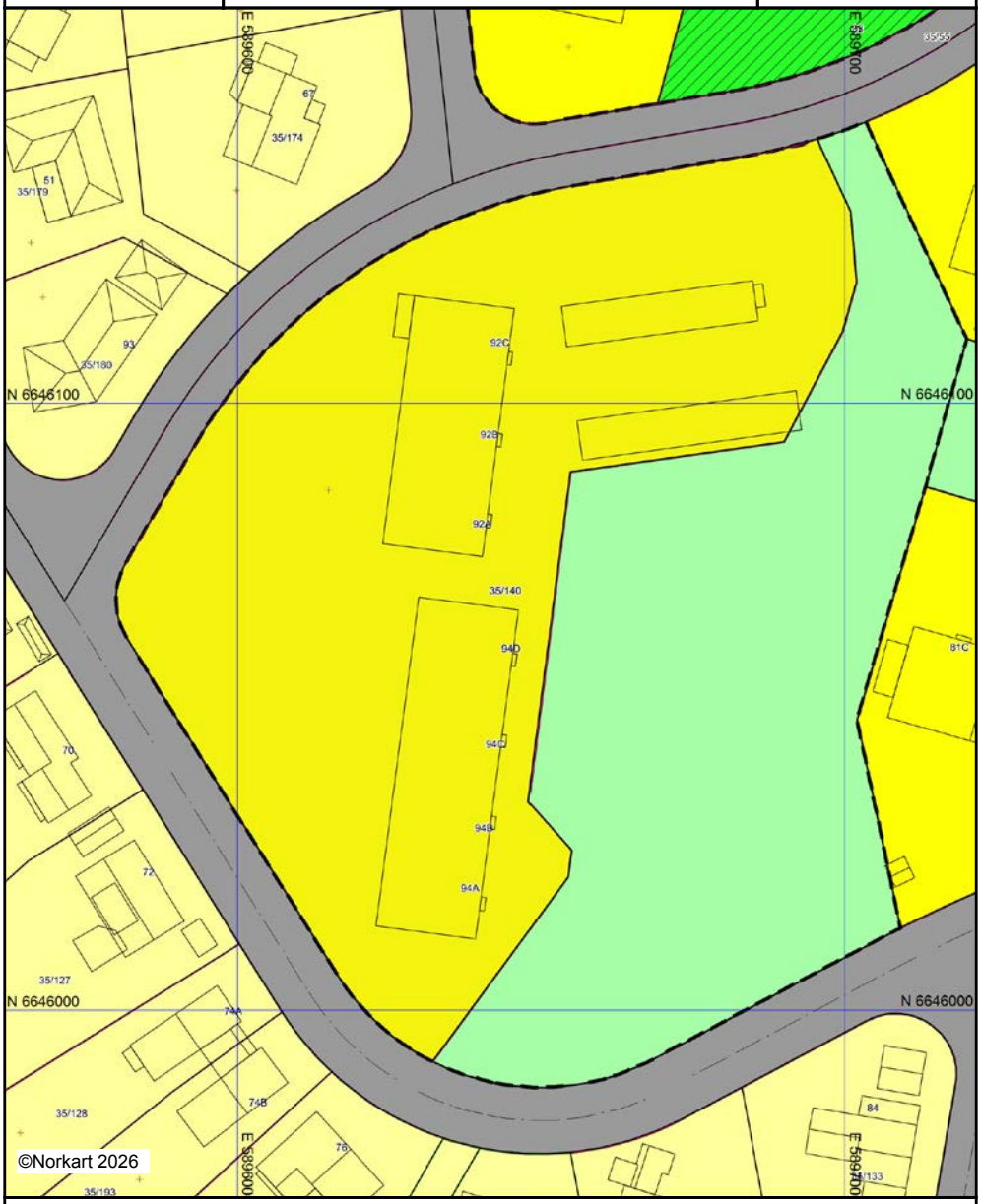
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/140/0/24
Adresse: Otto Ruges vei 92C
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



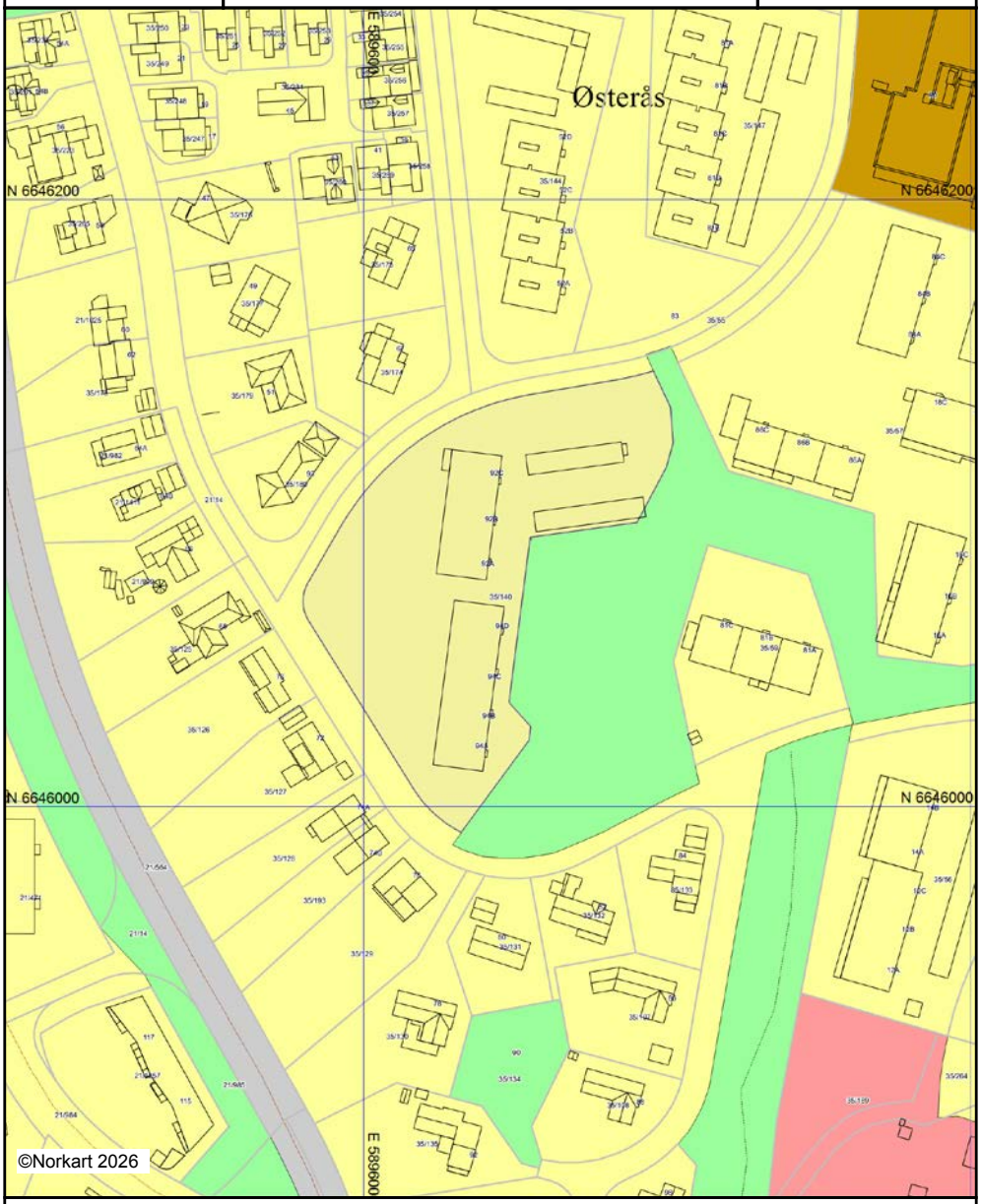
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/140/0/24
Adresse: Otto Ruges vei 92C
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

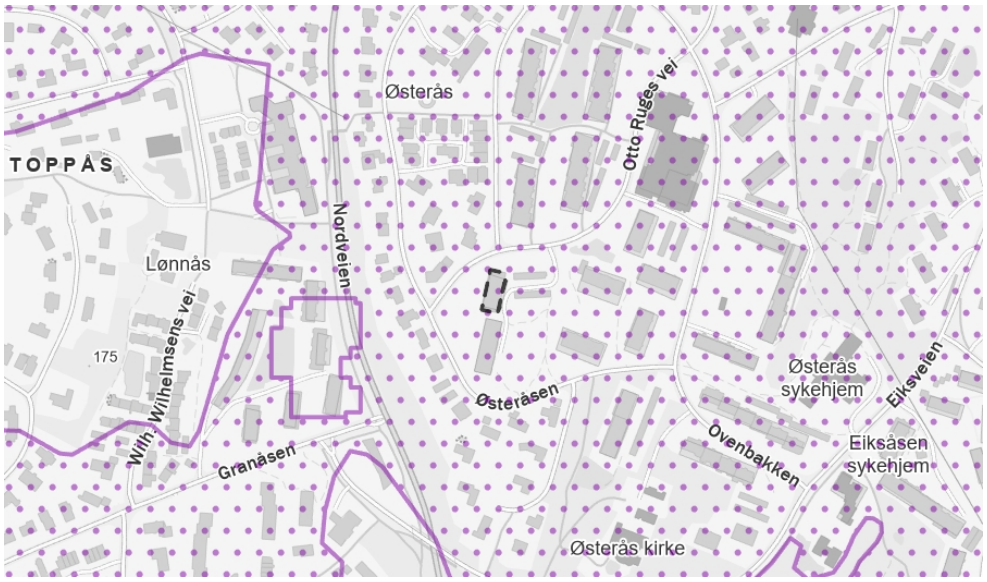
Tegnforklaring



ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

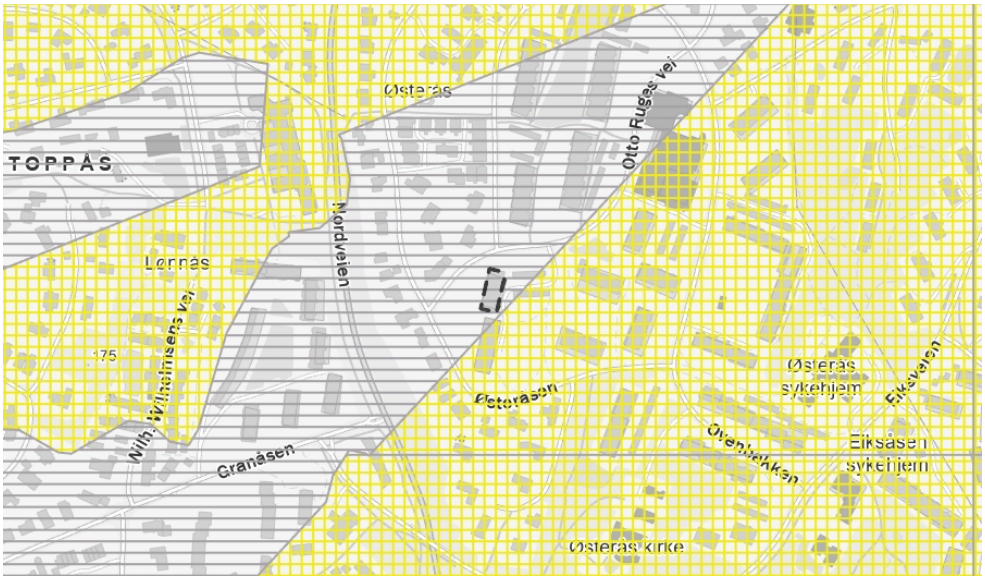
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

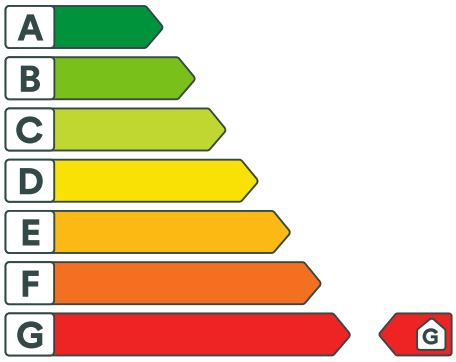
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373838**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6693377**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **300,94**

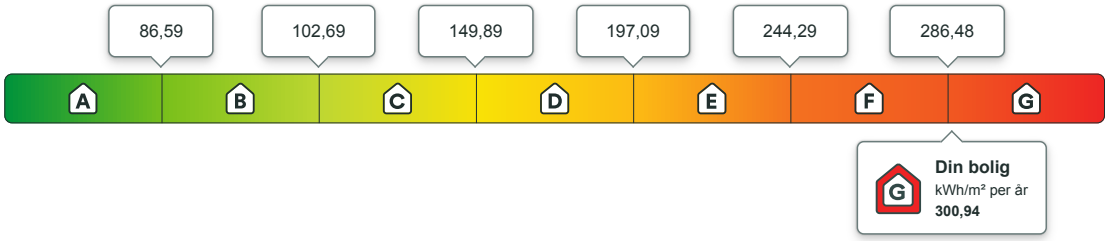
Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 169,98	**298,57**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Otto Ruges vei 92C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 140, snr 24, , i Østeråstoppen Boligsameie med orgnr.: 990222983 i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6036260078

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6036260078
Sist oppdatert 05.11.2026

Marius Søhoel
eiendomsmegler

Telefon: 400 03 041
E-post: marius.sohoel@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet