



aktiv.

Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA

**Innbydende 2-roms leilighet med
attraktiv beliggenhet i hjertet av
Bekkestua - Solrik terrasse på 30
kvm - Heis i bygget.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Felleskostn.: Kr 3 030,-
Selger: Tommy Lindgren

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 55/62 kvm
Tomtstr.: 4603 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 19
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1115260040

Innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i hjertet av Bekkestua - Heis i bygget.

Velkommen til Bærumsveien 230 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv Bærum!

En velholdt 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets første etasje fra 2003. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning bestående av entré, et romslig soverom med god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning, flislagt bad samt kjøkken i åpen løsning mot en lys og møbleringsvennlig stue. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik markterasse på 30 kvm.

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bekkestua, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

- Sentral beliggenhet
- Markterasse på 30 kvm
- Garasjeplass (ikke skriftlighet, men bekrefet av styreleder)
- Kort avstand til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm 2 bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Markterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4603 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 4 603 kvm som tilhører sameiet og er fellesareal. Tomten er opparbeidet med blant annet steinlagte gangstier, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning og utebelysning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Bekkestua, med gangavstand til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Sentrum har gjennomgått en betydelig oppgradering de senere årene og fremstår i dag som moderne og innbydende, samtidig som området har bevart sitt hyggelige småbypreg. Her finner du blant annet dagligvare, apotek, treningssenter, kaféer, spesialbutikker og Vinmonopol samlet i et oversiktlig og trivelig sentrumsområde.

Området byr på svært gode kollektivforbindelser. Fra både T-banestasjonen på Bekkestua og Gjønnnes går linje 3 med hyppige avganger mot Oslo sentrum, med reisetid på rundt 20 minutter til Nationaltheatret. Bussterminalen ligger kun få minutters gange unna og gir enkel tilgang til store deler av Bærum og Oslo, i tillegg til flybuss og taxi.

For den tur- og aktivitetsglade finnes det mange rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Du har kort vei til grøntområder, parker og turstier, samt enkel adkomst til både sjøen og marka. Bærumsmarka nås raskt med bil eller kollektivtransport, og byr på flotte tur- og sykkelmuligheter sommerstid og preparerte skiløyper vinterstid. Det er også kort vei til idrettsanlegg og ulike fritidstilbud, noe som gjør beliggenheten godt egnet for en aktiv livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Ringstabekk Fus barnehage
- OIS kindergarden
- Søråsen barnehage

Barneskoler

- Stabekk skole
- Oslo International School
- Bekkestua barneskole

Ungdomsskoler

- Bekkestua skole
- Ringstabekk skole

Videregående skoler

- Oslo International School
- Nadderud videregående skole

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2003. Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk

i celler. Utvendig fasade med teglstein, kledning og betong. Støpt dekke som etasjeskiller. Saltak konstruksjon. Takteking med betongtakstein. Vinduer med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003. Skyvebalkongdør med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003. Entrédør fra byggeår med brannklasse B-30 og 40dB. Hellebelagt uteområde på ca 30 m² med adkomst fra stuen. Uteområdet er innrammet med hekk, blomsterkasser og levegg.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Dører

Lukke / låsemekanisme til balkongdøren er løs og bør utbedres. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 1 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. For

mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. For mer informasjon se side 11 og 12 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Boligen selges med fullmakt.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kun bytte av baderomsinnredning, dusjarmatur og dusjdører.

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

Svar: Ja

Usikker på om oppvaskmaskinen fungerer korrekt da den ikke er benyttet av eier.

Innhold

BRA-i:

1. etasje 55 kvm: Entré, Stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-e:

-1. etasje 7 kvm: 2 bod i kjeller.

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje 30 kvm: Markterrasse.

Boligen disponerer to bod i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne

boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

En velholdt 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets første etasje fra 2003. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning bestående av entré, et romslig soverom med god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning, flislagt bad samt kjøkken i åpen løsning mot en lys og møbleringsvennlig stue. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik markterrasse på 30 kvm.

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bekkestua, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

- Sentral beliggenhet
- Solrik markterrasse på 30 kvm
- Garasje plass (ikke skriftlighet, men bekreftet i mail fra styreleder at medfølger)
- God planløsning
- Heis
- Kort vei til kollektiv transport
- Kort avstand til "alt" av fasiliteter

Entré:

Inngangspartiet er romslig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen er meget innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord, samt mange innredningsmuligheter. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og solrik markterrasse på 30 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeåret og har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med stål oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, samt opplegg for kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad:

Baderommet er fra byggeåret og har flislagte vegger og malt himling. Det er utstyrt med sluk i plast med synlig mansjett, vegghengt toalett med innebygd susterne, opplegg for vaskemaskin, samt dusjhjørne med glassdører, tak- og hånddusj. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom. Rommet er romslig med plass til både dobbeltseng, garderobe og nattbord.

Bod:

Leiligheten har egen praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr eller andre eiendeler som ikke brukes daglig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass merket nr. 13 iht. styreleder.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne parkeringsplasser tilhører sameiets fellesareal, og at parkeringsplassen således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av parkeringsarealet kan dermed opphøre.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 71963543

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter, dersom man skal leie ut boligen. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes med elektriske panelovner, og varmekabler på badet.

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 650 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 653 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 145 962 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 583 846 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

55/3846

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 3 030,- pr. mnd. og inkluderer: Elektrisk strøm fellesområdene inkl. varmekabler i takrenner og gangveier, kommunale avgifter, bygningsforsikring, reparasjon og vedlikehold, driftskostnader m.m.

Gassavregning: Vi gjør oppmerksom på at gassen avregnes 1 gang pr år. Styret er ansvarlig for avregningen. Kostnaden for forbruk betaler hver enkelt seksjonseier.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga rentøkninger.

Eiendommen selges som dødsbo, og nåværende selger har derfor ikke kjennskap til kostnader tilknyttet til leiligheten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 030

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen andel fellesgjeld for leiligheten pr 03.03.26, og det er ingen lån registrert på selskapet pt.

Andel fellesformue

Kr 17 921

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Bekkestua Terrasse

Om sameiet

Sameiet Bekkestua Terrasse består av 40 boligseksjoner, med sameiebrøk 55/3846.

Forretningsfører er BORI BBL

Dugnad må påregnes.

Dyrehold er ikke tillatt. Ved spesielle behov for eksempel blindhund, må styret kontaktes.

Styrets arbeid i 2024:

- Maling
- Feiing ute, vask og feiing i garasjene
- Ventilasjonsanlegg
- Kontroll av gasspeis
- Service og test av brannalarmer
- Test av jordfeilbryter
- Test av heisalarm

I tillegg er følgende utført

- De innvendige skadene i oppgangen i Hus A ble utbedret av forsikringsselskapet. Sameiet dekket egenandelen.
- Feil i varmekablene i nedløpsrøret i Hus C og i Hus B ble utbedret.
- Under kraftig snesmelting rant det vann fra terrassen til seksjon 13 ned i garasjetaket. (Se også Orientering fra styret for 2023). For fremtiden er dette forhindret ved at nedløpsrøret fra takrennen og varmekabelen i denne er forlenget til ytterkant av terrassen i seksjon 13.
- Det ble på ny registrert at vann rant ned på utsiden av vinduene i seksjon 20 i Hus B. (se også omtalen av denne skaden i Orientering fra styret for 2023). Vannet kommer ned fra terrassen i seksjon 24 i etasjen over. I et forsøk på å forhindre dette ble to rader av sementhellene i terrassen fjernet. Samtidig alle takrennene over terrassene i 4. etasjene og balkongene i 3. etasjene rensset. Membranen under sementhellene ble inspisert og funnet i orden.
- Det ble utført frivillig dugnad for maling av utebenkene.
- Brannalarmsentralene i våre 3 hus ble skiftet i januar 2019. Det ble gjennomført oppgradering av programvaren i 2022 og skiftet hovedkort i sentralen i Hus A da det gamle kortet ikke lot seg resette.
- Sameiet har inngått avtale med Schindler Norge AS om kontroll av heisene. Dette gjøres hvert kvartal. Etter anbefaling av Schindler ble det skiftet bremseløftewire i alle tre heisene på grunn av slitasje/rustdannelse. Wiren brukes til å løfte bremsen ved nødevakuering.
- Heiskontrollen AS utførte den 2-årige kontrollen i h.t. forskrift om løfteinnretninger.

- Den årlige kontroll av gasssystemet og av gasspeisene er blitt gjennomført.
- 18-årig revisjon av gasstankene ble gjennomført, og tankene funnet i orden.
- Under den årlige serviceavtalen ble alle brannalarmer i leiligheter, i fellesarealene og i heisene testet og funnet i orden. Dette inkluderer også testing av alarmoverføring til Asker og Bærum Brann og Redning.
- Forut for testen av brannalarmsystemene hadde styret sendt ut informasjon om forholdsregler i tilfelle av brann
- Styret sendte ut informasjon om brannfarene i forbindelse med julen mottatt fra Asker og Bærum Brann og Redning og forholdsregler dersom man merker gasslekkasje.
- Årlig test av jordfeilbrytere i sikringsskapene for alle leilighetene er utført av vaktmester.
- Ledelys og nødlys i trappeoppganger er kontrollert og blitt skiftet ved behov.
- Røykvarslere med feil ble skiftet ut av vaktmesteren.
- Vaktmesteren sjekker månedlig de tre brannslukningsapparatene (1 i hver garasje) for løst pulver og gassnivå.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 19, seksjonsnummer 13 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht.

eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

- Dagboknr. 14550, tinglyst 23.05.2002, type heftelse: Erklæring/avtale
Forklaring: Avtalen mellom Viken Energinett AS og Selvaagbygg AS gir netteier en varig rett til å plassere, drifte og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen i Bærum (Bærumsveien 220). Netteier har rett til nødvendig adkomst og kan føre kabler videre til andre kunder, og plikter å utbedre eventuelle skader og rydde etter arbeid. Grunneier kan ikke bygge for nær nettstasjonen og må varsle ved arbeid i området. Dersom grunneier ønsker flytting av anlegget, må dette bekostes av grunneier, mens netteier må fjerne anlegget dersom behovet faller bort. Det er ikke avtalt erstatning, og avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

- Dagboknr. 988, tinglyst 27.03.1940, type heftelse: Erklæring/avtale
Denne servitutt er av eldre dato og fremgår ikke av digitalt arkiv, men den er likevel tinglyst og vil fortsatt hefte ved eiendommen.

Servittutene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.02.2012 og midlertidig brukstillatelse på boligblokk Hus A datert 17.10.2003. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (3 972 kvm) og felles avkjørsel (586 kvm) i henhold til reguleringsplan Kolsåsbanen, Tjernsrud - Bekkestua,

datert 18.06.2008 med tilhørende reguleringsbestemmelser:

- Formål: Veg (45 kvm) i henhold til reguleringsplan Bærumsveien 229 - 235, datert 29.09.2021.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 4 603 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 4 603 kvm - BestemmelseOmrådenavn: #13 - KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur

Byggesaker under behandling:

- Frøytunveien 5 A - midlertidig gangvei
- Bærumsveien 223 D - Hus B - boligblokk Bærumsveien 221 og 223
- Ringstabekkveien 81 A - teknisk hus for nytt signalanlegg
- Bærumsveien 223 C - Hus A - boligblokk - felles garasjeanlegg - utomhusanlegg - VAO-anlegg - fortau Føringssak for hus A-E - boligblokker og rekkehus - felles garasjeanlegg - riving. Bærumsveien 221-223

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Fremleie av leilighet må være til boligformål og meldes til styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Tlf: 976 09 113

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

05.03.2026

**Velkommen skal du
være!**





Stue i åpen kjøkkenløsning













































Selveierleilighet (i blokk)
Etasje 1

Bærumsveien 230, 1357 Bekkestua

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.

Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planteegning

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA
 BÆRUM kommune
 # gnr. 18, bnr. 19, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1010

Referansenummer: XX5905

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS

Vår ref: Mikkel Degland



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

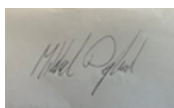
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Blokkbebyggelse fra 2003. 2-roms selveierleilighet rett ved Bekkestua sentrum. Leiligheten ligger svært usjenert og tilbaketrukket i 1. etasje med stor sørvestvendt hellebelagt markterrasse på ca. 30 m².

Romhøyder:
Etasje 1: 2,16m - 2,41m

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

Parkering / Garasje:
Det medfølger p-plass i lukket garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 13 fremvist av selger. Det er heis fra garasjeplan til leilighetsplan.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk i celler. Utvendig fasade med teglstein, kledning og betong. Støpt dekke som etasjeskiller. Saltak konstruksjon. Takteking med betongtakstein. Vinduer med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003. Skyvebalkongdør med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003. Entrédør fra byggeår med brannklasse B-30 og 40dB. Hellebelagt uteområde på ca 30 m² med adkomst fra stuen. Uteområdet er innrammet med hekk, blomsterkasser og levegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himling i malte overflater.
Parkettgulv i alle rom utenom våtrom.
Profilerte hvite dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.
Sluk av plast fra byggeår med synlig mansjett i klemring.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med dusjdører i glass, takdusj og hånddusj.
Baderomsinnredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med belysning over servant.
Avtrekk til felles kanaler. Tilluft via ventil mot entré.
Skjult røropplegg i plast.
Mekanisk avtrekk fra byggeår som fungerer etter hensikten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for kjøl / frys, komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator fra byggeår med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plastrør (rør i rør) fra byggeår, besikket i fordelerskap plassert under oppvaskkum på kjøkkenet.

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Balansert ventilasjon fra byggeår med aggregat plassert i innvendig bod / skap i entré.
Bereder på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk i hjørne mot baderom. Berederen er lite tilgjengelig, da denne er bygget inn. Det er etablert vannstoppesystem for kjøkkenet og rundt berederen.
Sikringskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 4 603,1 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Skrånet tomt opparbeidet med blant annet steinlagte gangstier, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning og utebelysning.

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

[Gå til side](#)

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

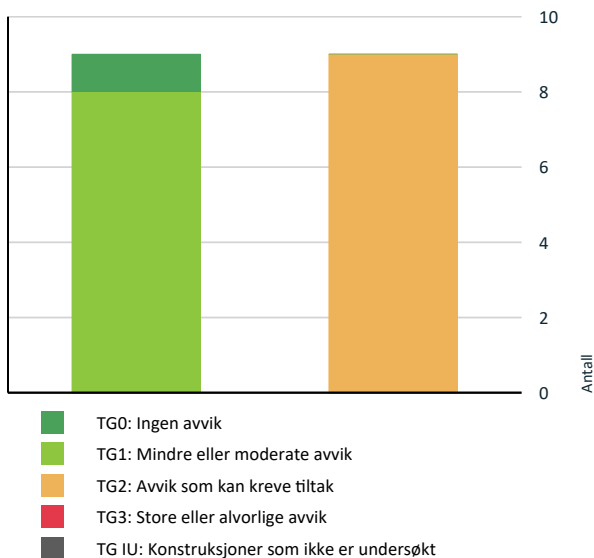
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Uteområdene og tak var dekket med snø på befaringsdagen. Rapporten baseres på visuell befaring og tilgjengelig info; ingen garanti mot skjulte mangler.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, felles etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg.

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

Bygningen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-
-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-
-  **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Standard

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

Vedlikehold

Innredninger på bad fra 2026. Øvrige konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert over halvparten forventet levetid / passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

TG 2 Dører

Skyvebalkongdør med rammer av tre og 2-lags glass merket med prod. år 2003.

Entrédør fra byggeår med brannklasse B-30 og 40dB.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lukke / låsemekanisme til balkongdøren er løs og bør utbedres. Årsaken til avviket er ikke kjent, men døren er fra 2003 og har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellebelagt uteområde på ca 30 m² med adkomst fra stuen. Uteområdet er innrammet med hekk, blomsterkasser og levegg.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger og himling i malte overflater. Parkettgolv i alle rom utenom våtrom.

Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

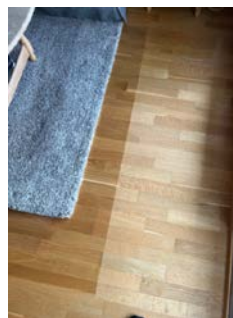
Det registreres synlige fargeforskjeller i overflaten til parkett, der det har ligget tepper tidligere. Det er også observert slitasje grunnet alder og bruk siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fargeforskjell etter tepper på parkett oppstår fordi treverk er et levende naturprodukt som gulner eller blekes av lys over tid, mens tildekkede områder beholder sin opprinnelige farge.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv på sikt.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret. Høydeforskjeller er målt med laser for de delene av gulvet som var tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres avvik på høydeforskjell målt på opp til 11mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvite dører fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom fra byggeår med flislagte vegger og malt himling.

Utstyr:

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med dusjdører i glass, takdusj og hånddusj.

Baderomsinnredning med heldekkende servant med ett-greps blandebeholder.

Speilskap med belysning over servant.

Avtrekk til felles kanaler. Tilluft via ventil mot entré.

Skjult røropplegg i plast.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Det er målt en høydeforskjell på 12mm fra topp flis ved sluk til topp flis med dørtersken.

I dusjens nedslagsfelt er det målt avvik på fallforhold i forhold til krav på oppføringstidspunktet, selv om vann renner mot sluk. Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt en høydeforskjell på 12mm fra topp flis ved sluk til topp flis med dørtersken.

I dusjens nedslagsfelt er det målt avvik på fallforhold i forhold til krav på oppføringstidspunktet, selv om vann renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet på sikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast fra byggeår med synlig mansjett i klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran har passert sin forventede levetid.

Det utelukkes ikke skjulte lekkasjer grunnet alder på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjdører og armaturer fra 2026 i følge selger.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med dusjdører i glass, takdusj og hånddusj.

Baderomsinnredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Speilskap med belysning over servant.

Avtrekk til felles kanaler. Tilluft via ventil mot entré.

Skjult røropplegg i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke påvist spalte under vegghengt toalett med innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov da eventuelle lekkasjer fra systerne ikke synliggjøres eller renner direkte til sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra byggeår som fungerte etter hensikten på befaringstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom (kjøkken) mot våtsone uten å få unormale verdier.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone uten å få unormale verdier.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøll / frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk lekkasjvarsler ved vanninstallasjoner.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres skader på fronter utover normal bruksslitasje.

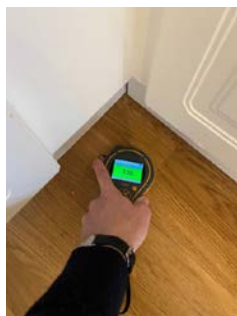
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fra byggeår med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør (rør i rør) fra byggeår, besiktiget i fordelerskap plassert under oppvaskkum på kjøkkenet. Kursfortegnelse mangler. Avrenning til sluk via siklemikk på badet. Stengeventiler og hovedstoppekran fungerer etter hensikten. Skapet har en plassering bak avløpsrør til kjøkkenkum som begrenset inspeksjonsmulighetene. Sprudeksler bør alltid være på plass for at lekkasjevann leder direkte til sluk.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tilfredsstillende tettemuffer på varerør plassert under oppvaskkum mot våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra byggeår med aggregat plassert i innvendig bod / skap i entré.

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter. Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk i hjørne mot badet. Berederen er lite tilgjengelig, da denne er bygget inn. Det er etablert vannstoppesystem for kjøkkenet og rundt berederen. Overløp fra bereder er koblet mot avløp til kjøkkenet.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Berederen har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.



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.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.
Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for leiligheten etter byggeår.
- Det er ikke fremlagt kontroll fra det lokale el-tilsynet innenfor de siste 5 år.
- Selger har ikke bodd i leiligheten selv, da den selges som dødsbo

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Anlegget er fra byggeåret. Samsvarserklæring fra byggeår ligger i sikringsskap.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget etter byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget etter byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget etter byggeår.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ingen kjennskap til dette da selger ikke har bodd i leiligheten selv.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det er ingen kjennskap til dette da selger ikke har bodd i leiligheten selv.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

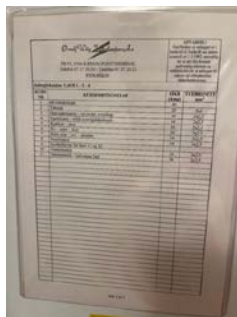
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en utvidet el-kontroll på anlegget til leiligheten da det er over 5 år siden kontroll og anlegget mangler dokumentasjon.

Generell kommentar

Samsvarserklæring fra byggeår ligger i sikringsskap.

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er ukjent om bygget er bygget med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

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

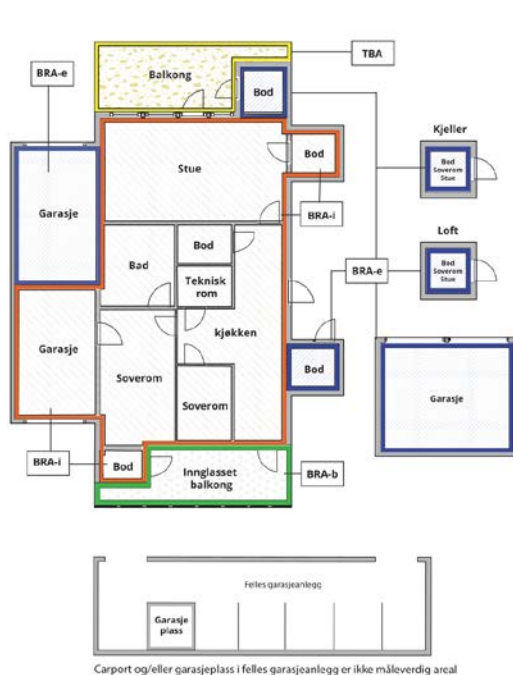
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	55			55	30
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	55	7			30
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

2 stk boder i kjeller følger leiligheten i følge selger, bodene er merket med nr 13. Én bod på ca. 3 m² og én bod på 5 m². Bodene er lagt inn i beregningen som BRA-e.

Terrasse- og balkongareal TBA, er medregnet for hellebelagt uteområde tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Ellen Ryden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	19		13	4603 m ²	Ambita	Eiet
Adresse Bærumsveien 230							
Hjemmelshaver Lindgren Roar Per							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet rett ved Bekkestua sentrum med gangavstand til et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplaner er ikke fremlagt.

Om tomten

Eiet tomt på 4 603,1 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomten er opparbeidet med blant annet steinlagte gangstier, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning og utebelysning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Ellen Ryden

Boligen

Bærumsveien 230
1357 Bekkestua

3201-18/19/0/13

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kun bytte av baderomsinnredning, dusjarmatur og dusjdører.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Ja**

T-banelinjen er i nærheten.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Usikker på om oppvaskmaskinen fungerer korrekt da den ikke er benyttet av eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig 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.



Adresse

Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265980

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18612542

Gårdsnummer

18

Bruksnummer

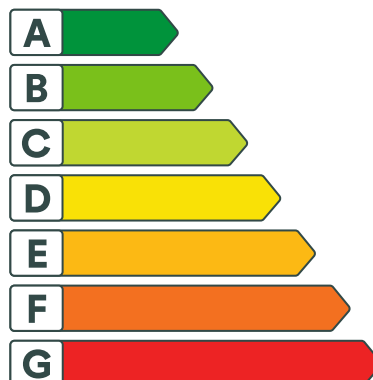
19

Seksjonsnummer

13

Bruksenhetsnummer

H0103



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2003

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 405 kWh



Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA



Detaljering

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



Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bærumsveien 230 - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bekkestua bussterminal	5 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.4 km	
Bekkestua	6 min
Linje 1, 2, 3, 5	
0.5 km	
Stabekk stasjon	6 min
Linje L1, L2, R21	
2.6 km	
Sollerud	10 min
Linje 13	
4.8 km	
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	
12.6 km	

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.)	8 min
500 elever, 22 klasser	
0.7 km	
Oslo International School (1-10 kl.)	10 min
420 elever, 27 klasser	
0.9 km	
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	15 min
527 elever, 23 klasser	
1.3 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.)	15 min
591 elever, 42 klasser	
1.3 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	15 min
404 elever, 26 klasser	
1.4 km	
Oslo International School	10 min
90 elever	
0.9 km	
Nadderud videregående skole	14 min
460 elever	
1.2 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

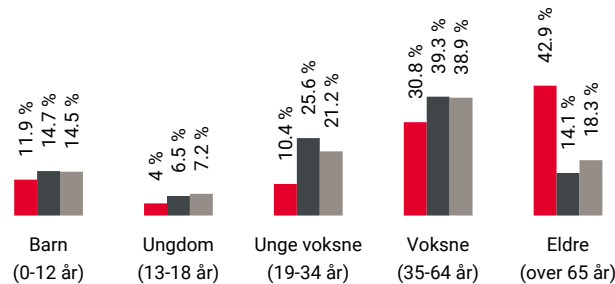
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år)	9 min
92 barn	
0.7 km	
OIS kindergarden (3-5 år)	10 min
28 barn	
0.9 km	
Søråsen barnehage (1-5 år)	11 min
68 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Meny Bekkestua	4 min
Coop Extra Bekkestua	5 min
PostNord	0.4 km



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



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



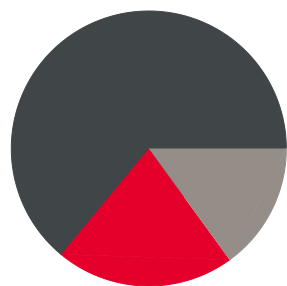
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Stabekk skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⚽ Gjønnes idrettsanlegg	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
🚴 SATS Bekkestua	4 min	🚶
🚴 GYM Bekkestua	5 min	🚶

Boligmasse



21% enebolig
64% blokk
15% annet

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

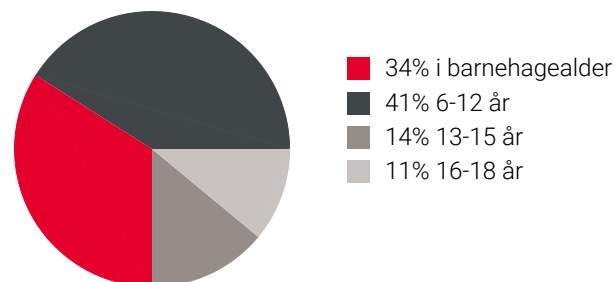
Sitat fra en lokalkjent



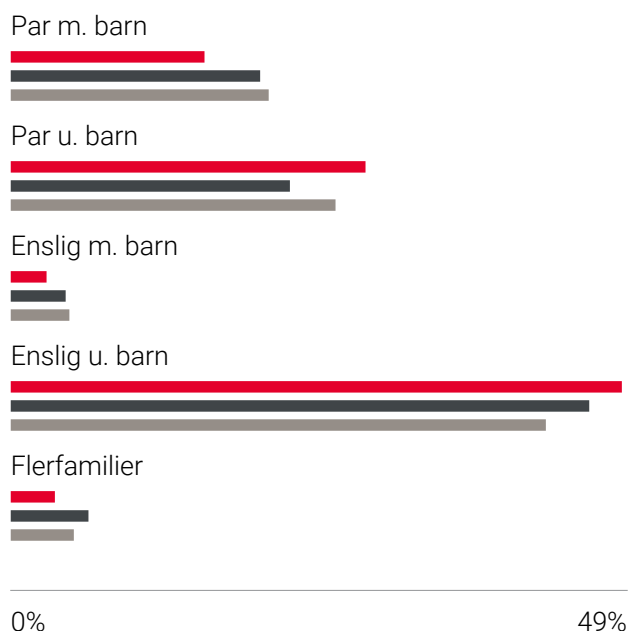
Varer/Tjenester

📦 Bekkestua Senter	4 min	🚶
📦 Boots apotek Bekkestua	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

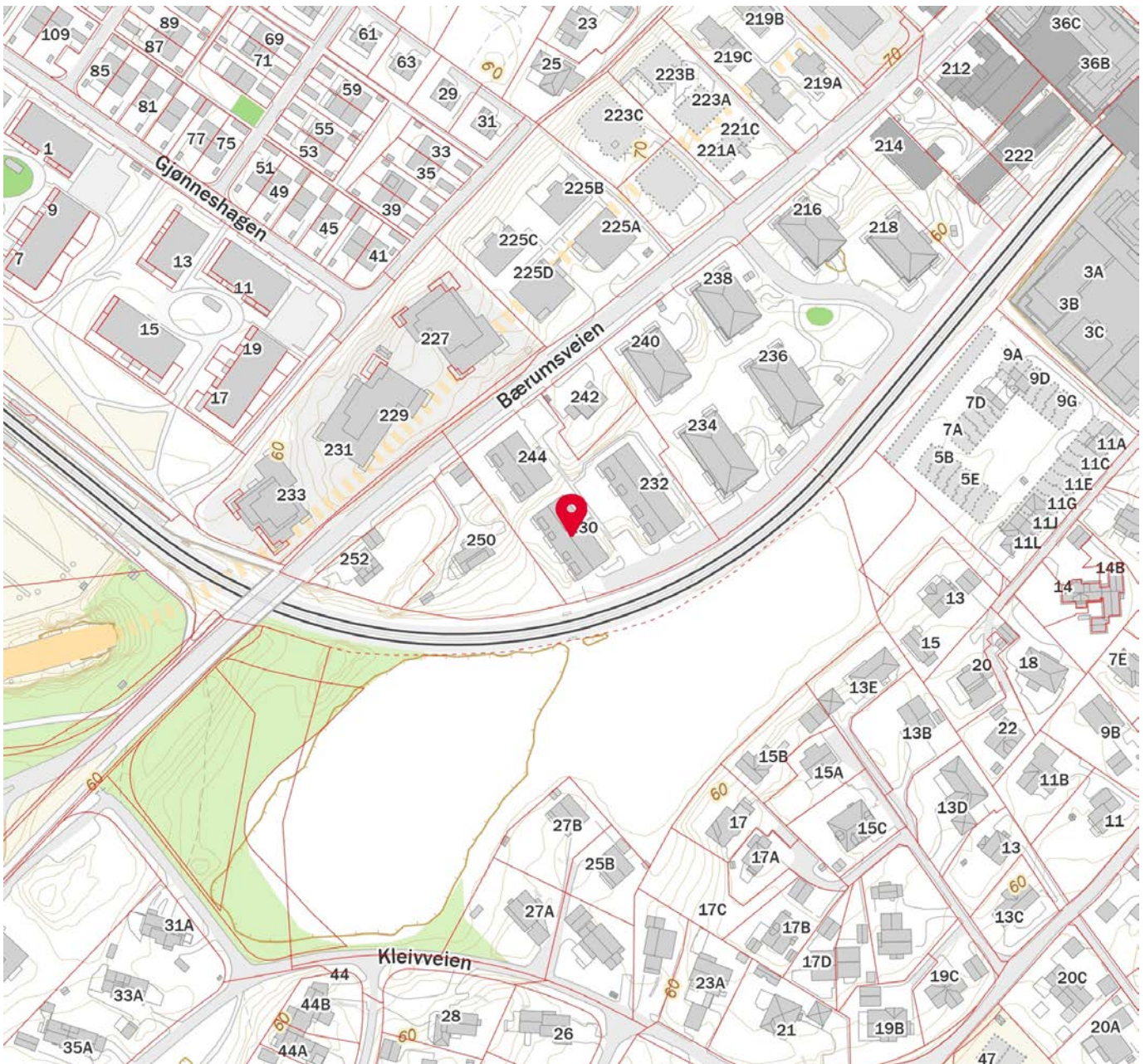


0% 49%

■ Bekkestua
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Sameiet Bekkestua Terrasse

HUSORDENSREGLER

Vedtatt i ordinært sameiermøte 20.04.2004, senest endret 08.09.2022.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Bærumsveien 230, 232, 244 utarbeidet følgende husordensregler for alle fellesområder:

- 1.1 Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø.
- 1.2 Husordensreglene gjelder for alle beboere, (sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.)
- 1.3 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av de som gis adgang til leiligheten.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESOMRÅDER

- 2.1 Fellesområder omfatter alle utvendige arealer, gangveier, trapper, plener, benker, busker, trær osv. samt alle innendørs trapper, heiser, garasjer og bodganger. I tillegg kommer de utvendige fasader og tak på alle 3 hus.
Så vel utendørs som innendørs fellesområder skal behandles aktsomt. Ved skader kontaktes styret.
- 2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, det gjelder hovedinngangsdører, porter til garasjeanlegg, dører til søppelrom, dører til bodrom.
- 2.3 Det er ikke tillatt å røke i innendørs fellesområder. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter/sigarer foran hovedinngang eller ved sittegrupper ute.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller legges oppe på postkassene.
- 2.5 I ganger, trapper o.l. fellesområder skal det ikke:
 - hensettes noen form for gjenstander pga. adkomstproblem.
 - settes søppelposer eller annet avfall pga hygiene.Utenfor egen inngangsdør kan man ha pyntegjenstand.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på fellesområder.
- 2.7 Fellesområder kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Ønske om større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre forandringer til felles nytte og glede.

- 2.9 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på fellesområder, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og medvirker til at det holdes velstelt og ryddig.

- 2.10 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

3. BALKONGER/TERRASSER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
- 3.3 Lufting/tørking av tøy og lignende er tillatt når dette ikke er til sjenanse.
- 3.4 Det er tillatt med bruk av gassgrill/elektrisk grill på balkong/terrasse.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseende herunder brystvern og gjerdet. Avskjerming forøvrig kan skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak innenfor/på sameierens balkong/terrasse er ikke tillatt.
- 3.7 Snø kan kun kastes ned fra balkong etter at berørte beboere er orientert og inneforstått med det.
- 3.8 Markiser på balkonger/terrasser skal følge de farger som allerede er benyttet.

4. LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 "Plumbo" må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.
- 4.3 Fremleie av leilighet må være til boligformål og meldes til styret.
- 4.4 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i wc.

5. RO OG ORDEN

- 5.1 00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- 5.2 håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal finne sted i vanlig arbeidstid, dvs. mellom kl. 08.00 og 17.00 på hverdager og 08.00 og 14.00 på lørdager.
- og helligdager samt andre «røde dager i kalenderen, f.eks. 17. mai, skal slikt arbeid ikke finne sted. Dersom julaften og nyttårsaften faller på en vanlig hverdag, skal slikt arbeid følge tid som angitt for lørdag.

Dersom arbeidet strekker seg over mer enn 2 dager, skal beboere i aktuelt hus varsles på forhånd.

6. SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå ved hovedinngangsdør og garasjedør og på postkasse skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Bestilling av skilter skjer hos forretningsfører.

6.2 Private oppslag tillates ikke.

7. ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

8.1 Husholdningsavfall:

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med "Husholdningsavfall" i søppelrommet. Det må ikke kastes lett antenkelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at det ikke blir unødig forsøpling og lukt.

8.2 Papiravfall:

Papp/papiravfall skal kastes i container merket "Papp/papir" i søppelrommet. Vær nøye med å klemme pappesker flate slik at det ikke fyller opp plassen unødig.

8.3 Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall, herunder glass, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenvinningscontainer, eller til kommunens gjenvinningsstasjon ISI.

9. BOD

9.1 Hver leilighet har fått anvist minst en bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lyset i egen bod skal slukkes når boden forlates, for å spare strøm.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bod/garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke tillatt å kople noe til det elektriske anlegget i bodene.

9.4 Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker, eksplosiver eller lignende i bodene.

10. SYKLER o.l.

10.1 Sykler kan plasseres i sykkelstativ ute eller på anvist plass inne i det enkelte hus. Det er ikke tillatt å plassere sykler og annet i øvrige fellesområder. For oppbevaring over lengre tid bør egen bod benyttes.

11. DYREHOLD

11.1 Dyrehold er ikke tillatt. Ved spesielle behov, for eksempel blindhund, må styret kontaktes.

12. GARASJE

- 12.1 Parkering i garasjeanlegg er bare tillatt for sameier eller de sameier tillater på tildelt parkeringsplass.
- 12.2 Vask av biler er ikke tillatt.
- 12.3 Sameier som ikke har bil, kan låne eller leie ut sin parkeringsplass. Lån eller utleie kan bare skje til annen seksjonseier eller beboer i Sameiet. Styret skal da varsles.
En sameiers parkeringsplass kan ikke benyttes av andre beboere uten etter avtale med eier av plassen.

13. PARKERING OG KJØRING

- 13.1 Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser utenfor Bærumsveien 244.
- 13.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgen og sent på kveld.

14. TRYGGHET

- 14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling uten at noen passer på.
- 14.2 Slipp aldri inn ukjente personer via callinganlegget.

15. ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene med simpelt flertall.

16. SANKSJONER

- 16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Sameiet av beboere i eller besøkende til vedkommendes leilighet, og må dekke oppståtte kostnader.
- 16.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som sameier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder.
- 16.3 Utgifter styret måtte få i forbindelse med overtredelser av husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

Vedtekter for Sameiet Bekkestua Terrasse

*i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt på stiftelsesmøte 20. november 2003
Sist endret på ordinært årsmøte 18. april 2018
Sist endret på ordinært årsmøte 21. april 2022*

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Bekkestua Terrasse består av 40 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 18 bnr. 19 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følge av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Garasjeplassene og bodene er ved reseksjonering i 2008 tildelt som tilleggsdel til følgende seksjoner ihht vedlegg 1 datert 26.02.2008. Det påhviler eier av hver enkelt parkeringsplass en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for den enkeltes plass.

Sameiet må gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser reservert til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt

panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonens BRA areal.

Endring av det månedlige beløp som skal innbetales til dekning av fellesutgifter, skal vedtas på årsmøte eller på et ekstraordinært årsmøte.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Slettes

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må melde til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer med varamenn. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 13 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap m.v. av 17. juli 1998 nr. 56.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38: Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg

hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftninger av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk interesse i saken.

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder så langt ikke annet følger av disse vedtekter.

VEDLEGG 1 datert 26.02.2008.

Oversikt over reseksjonerte garasje plasser og boder ihht vedtak den. 26 februar 2008.

Boder:

Bod nr 41	sek 29
Bod nr 42	sek 16
Bod nr 43	sek 37
Bod nr 44	sek 7
Bod nr 45	sek 23
Bod nr 46	sek 4
Bod nr 47	sek 33
Bod nr 48	sek 11
Bod nr 49	sek 34

Garasjeplasser:

Biloppstillingsplass nr 43	sek 27
Biloppstillingsplass nr 44	sek 37
Biloppstillingsplass nr 45	sek 33

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet Bekkestua Terrasse kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse, avholdes onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00 i Salen i Bekkestua Bibliotek, Gml. Ringeriksvei 44.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Opptak av navnefortegnelse
- B) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- C) Valg av møteleder
- D) Valg av referent
- E) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årets overskudd overføres til Sameiets egenkapital.

4. ORIENTERING OM BUDSJETTET FOR 2025

5. GODTGJØRELSE

- A) Styrehonorar, forslag om kr 80 000,- eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

6. INNKOMNE SAKER

Det er ikke innkommet saker til behandling på årsmøtet

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av ett styremedlem og ett varamedlem for 2 år.

**Bekkestua 22. april 2025
Styret i Sameiet Bekkestua Terrasse**

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt må fremvises.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Bekkestua Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 380 608	2 103 120	2 380 200	2 542 716
Annen driftsinntekt		0	1 600	0	0
Sum driftsinntekter		2 380 608	2 104 720	2 380 200	2 542 716
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	80 000	91 280
Konsulenttjenester	3	88 897	98 450	101 300	95 000
Rep og vedlikehold	4	1 091 174	1 085 250	1 073 100	993 700
Forsikringer		231 473	188 817	201 000	260 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	342 403	299 023	344 000	420 000
Energi og fyring		97 444	123 139	140 000	115 000
Kabel-TV og telefoni		206 433	184 192	206 400	210 000
Driftskostnader	6	231 118	217 433	220 500	246 000
Andre driftskostnader	7	15 779	15 193	18 000	18 000
Sum driftskostnader		2 384 591	2 291 368	2 384 300	2 448 980
Driftsresultat før finansposter		-3 983	-186 648	-4 100	93 736
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	41 944	32 956	15 000	20 000
Sum finansposter		41 944	32 956	15 000	20 000
Årsresultat		37 960	-153 691	10 900	113 736
Overført til annen egenkapital	11	37 960	-153 691	0	0
Sum disponering		37 960	-153 691	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bekkestua Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		363 544	339 329
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	9	184 171	143 237
Kundefordringer		11 154	14 173
Andre fordringer		0	1 109
Bankinnskudd, kasse o.l.	10	714 069	952 839
Sum omløpsmidler		1 272 938	1 450 687
SUM EIENDELER		1 272 938	1 450 687

Balanse 31.12.2024

Sameiet Bekkestua Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 201 738	1 163 778
Sum egenkapital		1 201 738	1 163 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 209	247 803
Annen kortsiktig gjeld	12	32 990	39 106
Sum kortsiktig gjeld		71 199	286 909
Sum gjeld		71 199	286 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 272 938	1 450 687

Sameiet Bekkestua Terrasse

Jan-Fredrik Rafen
Styrets leder

Torild Monn
Styremedlem

Tom Erik Husebye
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 380 608	2 103 120	2 380 200	2 542 716
Sum felleskostnader	2 380 608	2 103 120	2 380 200	2 542 716

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	70 000	70 000	70 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	10 000	11 280
Sum lønnskostnader	79 870	79 870	80 000	91 280

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon..

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 625	11 500	12 100	15 000
Forretningsførerhonorar	77 272	86 950	89 200	80 000
Sum konsulentttjenester	88 897	98 450	101 300	95 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	410 209	672 481	600 000	500 000
Vedlikehold VVS	9 906	5 050	5 100	5 200
Vedlikehold elektro	64 544	16 679	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	115 154	112 477	130 000	121 000
Vedlikehold heis	167 741	67 587	78 000	81 500
Vedlikehold garasjer	53 760	19 654	35 000	35 000
Vedlikehold ventilasjon	105 000	105 000	110 000	125 000
Vedlikehold brannsikring	164 860	86 322	95 000	106 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 091 174	1 085 250	1 073 100	993 700

Note 5 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	145 508	299 023	344 000	200 000
Vann- og avløpsavgift	196 894	0	0	220 000
Sum kommunale avgifter	342 403	299 023	344 000	420 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	96 870	90 105	98 000	111 500
Renholdstjenester	75 864	72 384	78 600	79 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	58 384	54 944	43 900	55 000
Sum driftskostnader	231 118	217 433	220 500	246 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inventar	0	1 948	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	2 000	0
Annet driftsmateriale	8 505	10 845	12 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	4 874	0	0	6 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	4 000	2 000
Sum andre driftskostnader	15 779	15 193	18 000	18 000

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	21 637	15 367	15 000	20 000
Renteinntekter fellesutgifter	1 589	86	0	0
Kundeutbytte	18 718	17 504	0	0
Sum finansinntekter	41 944	32 956	15 000	20 000

Note 9 Forskuddsbetalt strøm o.l.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Gass til avregning	184 171	143 237	0	0
Sum forskuddsbetalt strøm o.l	184 171	143 237	0	0

IB 2024		NOK	143 237
Kjøpt 2024		"	134 644
Service oktober 2024		"	74 426
Revisjon av gasstankene			65 871
Rep. av gassregulator		"	2 052
		NOK	420 230
Fakturert		"	236 059
UB 2024		NOK	184 171

Note 10 Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd	173 217	433 240
Bankkonto	540 853	519 599
Sum bankinnskudd, kasse og lignende	714 069	952 839

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 163 778	1 317 469
Tilført til/fra EK fra årets resultat	37 960	-153 691
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 201 738	1 163 778
Annen egenkapital 31.12	1 201 738	1 163 778
Sum egenkapital 31.12	1 201 738	1 163 778

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	0	6 021
Andre påløpte kostnader	32 990	0
Annen kortsiktig gjeld	0	33 085
Sum annen kortsiktig gjeld	32 990	39 106

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	1 163 778	1 317 469
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	37 960	-153 691
B. Årets endring i arbeidskapital	37 960	-153 691
C. Arbeidskapital 31.12	1 201 738	1 163 778
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 272 938	1 450 687
- Kortsiktig gjeld	71 199	286 909
= Arbeidskapital 31.12	1 201 738	1 163 778

4006 12 årsregnskap.pdf

Navn

Rafen, Jan-Fredrik

Dato

2025-04-11

Identifikasjon

 Rafen, Jan-Fredrik

Navn

Husebye, Tom Erik

Dato

2025-04-11

Identifikasjon

 Husebye, Tom Erik

Navn

Monn, Torild

Dato

2025-04-16

Identifikasjon

 Monn, Torild



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

SAMBET BEKKESTUA TERRASSE Budsjett 2025

3600 - Generelle Felleskostnader	2 542 716
3650 - Andre inntekter	0
Sum inntekter	2 542 716
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	11 280
6200 - Elektrisitet (strøm)	115 000
6380 - Vaktmestertjenester	111 500
6381 - Renholdstjenester	79 500
6382 - Snøbrøyting/ strøing/ feiing	55 000
6590 - Annet driftsmateriale	10 000
6601 - Vedlikehold bygg	500 000
6602 - Vedlikehold VVS	5 200
6603 - Vedlikehold elektro	20 000
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	121 000
6605 - Vedlikehold heis	81 500
6607 - Vedlikehold garasjer	35 000
6613 - Vedlikehold ventilasjon	125 000
6614 - Vedlikehold brannsikring	106 000
6701 - Revisjon	15 000
6710 - Forretningsførerhonorar	80 000
6874 - Årsmøteutgifter	6 000
6950 - Kabel TV	210 000
7500 - Forsikringspremie	260 000
7750 - Renovasjon	200 000
7752 - Vann og avløp	220 000
7770 - Bank og kortgebyrer	2 000
Sum kostnader	2 448 980
Driftsresultat	93 736
8050 - Renteinntekter bank	20 000
Sum finansinntekter	20 000
Sum finanskostnader	0
Resultat	113 736

Sameiet Bekkestua Terrasse

BUDSJETT 2025 – Forklaringer - Momenter.

Budsjettet ble vedtatt i styremøte 17.01.2025

Målsetning.

Innkrevningen av felleskostnadene fra seksjonseierne må primært settes slik at de dekker Sameiets årlige utgifter.

Det har imidlertid vært ønskelig å bygge opp en egenkapital (vedlikeholdsfond) i Sameiet på minst NOK 1.000.000 (dvs. ca. NOK 25.000 pr. seksjon) for å møte større utgifter som må påregnes jo eldre Sameiet blir, f.eks. til reparasjon av heisene. Ønsket om en solid egenkapital gjør at styret slipper å kalle inn ekstra tilskudd ved større reparasjoner, når disse kommer. Det gir styret, og derved Sameiet, en likviditetsmessig frihet ved løsning av fremtidige ønsker og behov, til beste for alle seksjonseierne. Pr. 01.01.2024 hadde Sameiet en egenkapital på NOK 1.163.778, og det var for 2024 budsjettet med et overskudd på NOK 10.900.

Nytt regnskapssystem

Sameiets forretningsfører innførte nytt regnskapssystem med ny kontoplan 1. november 2024. Den viktigste forskjellen er at alle faste kontrakter som Sameiet har med forskjellige leverandører, tidligere ble ført som driftskostnader (f.eks «Drift garasjeanlegg», «Drift heis, «Drift bygning og alarm», mens diverse vedlikeholds- og ekstraordinære kostnader ble bokført på én konto, «Vedlikehold bygg/anlegg». I den nye kontoplanen er det ingen tilsvarende driftskonti, mens det er innført 8 vedlikeholdskonti. Under hver vedlikeholdskonto føres både de kontraktsbundne kostnadene (tidligere benevnt driftskostnader) og de ekstraordinære kostnadene. F.eks. inneholder konto «Vedlikehold heis» både den årlige serviceavtalen og ekstraordinære kostnader f.eks. ved en heisstans. Dette gjør det vanskelig å sammenligne budsjettet for 2025 med tidligere års budsjetter.

Hva som ligger under de enkelte budsjettposter.

1. Konto 3600 - Generelle felleskostnader – NOK 2.542.716

Det foreløpige budsjettet er basert på uendret innbetaling, dvs. NOK 55 pr. brutto m³. Økningen av budsjettet for 2025 sammenlignet med budsjettet for 2024 skyldes at oppreguleringen besluttet i årsmøtet for 2024 først fikk effekt fra 01.07.2024.

Konto 6330 - Godtgjørelse til styret – NOK 80.000

Beløpet fordeles med NOK 30.000 til styreleder, NOK 20.000 til hvert av styremedlemmene og NOK 5.000 til hvert av varamedlemmene. Beløpet er øket med NOK 10.000, men har stått uendret siden 2016.

2. Konto 5400 – Arbeidsgiveravgift – NOK 11.280

Arbeidsgiveravgift er beregnet med 14.1%.

3. Konto 6200 – Elektrisitet (strøm) – NOK 115.000

Dette gjelder gårdsanlegget for alle tre byggene. Sameiet har i dag avtale om levering av strøm med Fortum AS. Strømforbruket i Sameiet svinger mye, men Sameiet prøver å redusere forbruket ved å styre varmekablene i gangveier og takrenner aktivt. Brukerne av el-biler betaler for strøm til lading. Sameiet har avtale med Charge 365 som belaster den enkelte bruker for forbruket og sender avregning til Sameiet månedsvis. Beløpene reduserer dermed Sameiets kostnader. Sameiet mottar den statlige strømstøtten. Fremtidig strømpris er alltid en usikkerhet. I 2024 var Sameiets strømkostnader lavere enn budsjettert, og budsjettposten reduseres derfor noe.

4. Konto 6380 – Vaktmestertjenester – NOK 111.500

Sameiet har årsavtale om vaktmestertjenester med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Beløpet indeksreguleres. I tillegg er det budsjettert med NOK 10.000 for diverse tilleggssytelser.

5. Konto 6381 – Renholdstjenester – NOK 79.500

Sameiet har årsavtale med Rene Trapper AS for vask i fellesområdene. Beløpet indeksreguleres.

6. Konto 6382 – Snøbrøyting/strøing/feiing – NOK 55.000

Dette er i henhold til egen kontrakt med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Beløpet inkluderer Sameiets andel av brøyting og strøing av fellesveien foran nabosameiet. Også vårrengjøring av kjøreveien er med i denne posten.

7. Konto 6590 – Annet driftsmateriale – NOK 10.000

Her bokføres kostnader til telefon, porto, kontorrekvisita etc. samt eventuelle kostnader til oppmerksomheter som styret måtte beslutte. Videre er kontingenten til Bekkestua Vel inne i denne posten.

8. Konto 6601 – Vedlikehold bygg – NOK 500.000

Dette er den største enkeltposten i budsjettet. Tidligere het kontoen «Vedlikehold bygg/anlegg» og var eneste vedlikeholdskonto i budsjett/regnskap. Nå er dette fordelt på 8 vedlikeholdskonti. Styret har for 2025 budsjetter med maling av Hus C med NOK 450.000 og et beløp på NOK 50.000 til annet løpende vedlikehold av bygningene, herunder utbedring av lekkasjene i seksjon 20/21.

9. Konto 6602 – Vedlikehold VVS – NOK 5.200

Her føres rammeavtalen som Sameiet har med Rørlegger Sentralen AS

10. Konto 6603 – Vedlikehold elektro – NOK 20.000

Her bokføres løpende utgifter til elektriker samt innkjøp av lyskilder. Den vesentlige posten i regnskapet for 2024 gjaldt en utbedring av diverse varmekabler i takrennene. Styret ser ikke for seg tilsvarende utgift i 2025.

11. Konto 6604 – Vedlikehold utvendig anlegg – NOK 121.000

Sameiet har en egen avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS for gartnervedlikeholdet. Avtalen er indeksregulert og budsjetteres med NOK 110.500. I tillegg kommer f.eks. planting av løker etc. som ligger utenfor avtalen.

12. Konto 6605 – Vedlikehold heis – NOK 81.500

I dette ligger serviceavtale for heisene med NOK 45.000 og avtale om heisalarm med NOK 16.500. Begge avtalene er med Schindler AS. I tillegg er det budsjettert med NOK 20.000 utrykninger f.eks. i forbindelse med heisstans.

13. Konto 6607 – Vedlikehold garasjer – NOK 35.000

Her ligger den dårlige feiingen og spyling av garasjene. Videre er det utgifter til 5G datakort for å bedre internettforbindelsen i garasjen i Hus A/B. Endelig er det medtatt et beløp til service på garasjeportene.

14. Konto 6613 – Vedlikehold ventilasjon – NOK 125.000

Under denne posten kommer utgiftene til skifte av filtre i ventilasjons aggregatene i henhold til avtale med InterVent AS. Avtalen er indeksregulert, og beløpet utgjør NOK 110.000. I tillegg er det lagt inn i budsjettet et beløp til evt. vedlikehold av aggregatene.

15. Konto 6614 – Vedlikehold brannsikring – NOK 106.000

Denne posten inneholder de mange faste avtalene Sameiet har. Det gjelder avtale med Asker og Bærum Brann og Redning og med AdSecure AS om overføring av brannalarmer til ABBR, avtale med KeyLink AS om service på nøkkelboksene i hver oppgang, avtale med Schneider Electric AS om årlig service på brannalarmsentralene og med Velux/Bramo om service på røyklukene. Det er regnet med en KPI-regulering på 5%. Alarmoverføringen skjer i dag på 2G nettet. Telenor har varslet at dette nettet legges ned i 2025 og erstattes med 5G. Det er derfor lagt inn i budsjettet NOK 10.000 til dette. Videre er det lagt til NOK 10.000 for planlagt bytting av batteriene i røykvarslerne.

16. Konto 6701 – Revisjon – NOK 15.000

Beløpet er økt noe sammenlignet med budsjettet og regnskapet for 2024.

17. Konto 6710 – Forretningsførerhonorar – NOK 80.000

Dette er i henhold til avtale med BORI BBL.

18. Konto 6874 – Årsmøteutgifter – NOK 6.000

Dette gjelder utgifter til leie av lokaler til årsmøtet og for trykking og utsendelse av dokumenter til dette.

19. Konto 6950 – Kabel TV/bredbånd – NOK 210.000

Dette er i henhold til faktura fra Telenor.

20. Konto 7500 – Forsikringspremie – NOK 260.000

Dette er i henhold til faktura fra forsikringsmegleren om inneholder forsikringspremie til Gjensidige og meglerhonorar. I de siste årene har Sameiet mottatt andel av Gjensidiges overskudd som kundeutbytte. Det budsjetteres ikke med noe i 2025 da det ligger utenfor Sameiets kontroll hva Gjensidige ønsker å gjøre. Beløpet føres i tilfelle som en finansinntekt under konto 8072 og ikke som en reduksjon av forsikringskostnadene.

21. Konto 7750 – Renovasjon – NOK 200.000

Sameiet betaler et beløp pr. seksjon. Det er lagt inn en økning på ca.15%. Under denne posten ligger også et beløp for fjerning av juletrær.

22. Konto 7752 – Vann og avløp – NOK 220.000

Sameiet har installert vannmålere i byggene og betaler etter forbruk og ikke etter areal. Årsforbruket har variert mellom 2206m³ i 2016 og 3221m³ i 2020. I 2024 var forbruket 3179m³. Sameiet betaler forskuddsvis et á konto beløp pr. måned og har ikke mottatt endelig avregning for 2024. Det er varslet betydelig avgiftsøkning på ca. 44% for vann og 35% for avløp. Regjeringen har imidlertid foreslått å redusere merverdiavgiften på vann og avløp fra 25% til 15%.

23. Konto 7770 – Bankgebyrer – NOK 2.000

Dette er gebyr på Sameiets driftskonto.

24. Konto 8050 – Renteinntekter bank – NOK 20.000

Styret har besluttet å overføre overskuddslikviditet med NOK 500.000 til en høyrentekonto.

Til årsmøtet i
Sameiet Bekkestua Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bekkestua Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 37.960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 16. april 2025

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Orientering fra styret

i Sameiet Bekkestua Terrasse

For perioden 1. januar 2024 – 31. desember 2024

Styret

Styret har bestått av: styreleder Jan-Fredrik Rafen (*varamedlem fra 06.06.2011, styreleder fra 16.4 2012, sist gjenvalgt 02.05.2024*), styremedlem Torild Monn (*valgt som varamedlem fra 11.04.2019, styremedlem fra 10.05.2023*), styremedlem Tom Erik Husebye, (*valgt som varamedlem 17.06.2021, som styremedlem fra 02.05.2024*) varamedlem Cato Knudsen (*valgt 10.05.2023*) og varamedlem Knut Hjelden (*valgt 02.05.2024*). Frank Haugen var styremedlem inntil han fratrådte 02.05.2024

Nye seksjonseiere

Sameiet fikk følgende nye seksjonseiere i 2024:

- Erik og Anne-Helene Lundhaug, seksjon 30. Overtatt 30.04.2024
- Erik Korsvold og Anne Kari Kreutzer, seksjon 26. Overtatt 15.10.2024
- Sverre Opedal og Eirin Kongssund Amlie, seksjon 27, overtatt 01.11.2024

Møter/kontakt

- Det er avholdt 1 årsmøte, 1 beboermøte og 5 styremøter i 2024. Styremedlemmene har i tillegg hatt løpende kontakt med hverandre.
- Styret har vært i jevnlig kontakt med vår forretningsfører, Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning AS), særlig i budsjett- og regnskapssaker.
- Styret har deltatt i utveksling av synspunkter og erfaringer med de andre sameiene på Bekkestua.
- Styreleder har hatt kontakt med styret i vårt nabosameie, Bekkestua Vest, om parkering lang støyskjermen ved behov.

Informasjon

- Styret har sendt ut *Informasjon fra styret* 7 ganger. Formålet er å gi seksjonseierne viktige beskjeder. I tillegg ble det sendt særskilt informasjonsskriv til seksjonseiere med gass peis om den årlige servicen, og til beboerne i Hus B om malingen av treverket. Da lyset i heisen i Hus B måtte skiftes og heisen var mørklagt i flere dager, ble det sendt informasjon og forholdsregler til beboerne i Hus B.
- Styret har besvart en rekke forespørsler fra seksjonseierne.

Vedlikehold

I vedlikeholdsplanen var følgende vedlikeholds punkter satt opp for 2024

Status er angitt i kursiv:

-Maling

Styret hadde inngått avtale med Malermester Meyer Mørch AS om maling av det blå treverket. Maling av Hus A ble gjort i 2023, og av Hus B i 2024. Det ble samtidig skiftet ut noe skadet ytterkledning og vindskier.

Utført

-Feiing ute, vask og feiing i garasjene**Utført**

Utføres hver vår. Rutine hos Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.

Info sendt ut på forhånd

-Ventilasjonsanlegg**Utført**

Skifte filtre vår og høst. Arbeidet gjøres av InterVent AS som Sameiet har fast avtale med.

Info sendt ut på forhånd

-Gasspeis**Utført**

Anlegget og de enkelte peiser er kontrollert av Bravida Norge AS (tidligere ORAS) i henhold til serviceavtale

Info sendt ut på forhånd

-Brannalarmer**Utført**

Service på og test av brannalarmer, sirener og brannalarmsentraler er utført av Schneider Electric Norge AS.

Info sendt ut på forhånd

-Jordfeilbryter**Utført**

Jordfeilbryter for den enkelte seksjon testes årlig. Rutine hos vaktmester. Beboere trenger ikke være hjemme under testen. Ved feil kontaktes styret som igjen kontakter elektriker.

-Test av heisalarm**Utført**

Rutine hos vaktmester 4 ganger pr år. Ved feil kontaktes styret som igjen kontakter heisfirma. Alarmene blir også testet mot vaktsselskapet som vi har alarm- og utrykningsavtale med. Se nedenfor under HMS.

I tillegg er følgende utført (se også under HMS-tiltak):

- 05.12.2023 ble det oppdaget at vannet til det lille toalettet og til vaskemaskinen i seksjon 10 i Hus A var frosset. Det ble lagt opp midlertidig løsning slik at det kunne brukes vann ellers i leiligheten. 06.01.2024 forsvant vannet i hele leiligheten. Det var da frosset i hovedinntaket i kjøkkenbenken. Begge steder ble det tint opp og det midlertidige opplegget fjernet. Det var ikke oppstått frostskafer på røropplegget. Alle utgiftene ble dekket av forsikringen med fradrag av egenandel. Sameiet benyttet samtidig, for sin kostnad, å etterisolere bak vannrørene i leiligheten.
- De innvendige skadene i oppgangen i Hus A ble utbedret av forsikringsselskapet. Sameiet dekket egenandelen.
- Feil i varmekablene i nedløpsrøret i Hus C og i Hus B ble utbedret.
- Under kraftig snesmelting rant det vann fra terrassen til seksjon 13 ned i garasjetaket. (Se også Orientering fra styret for 2023). For fremtiden er dette forhindret ved at nedløpsrøret fra takrennen og varmekabelen i denne er forlenget til ytterkant av terrassen i seksjon 13.
- Det ble på ny registrert at vann rant ned på utsiden av vinduene i seksjon 20 i Hus B. (se også omtalen av denne skaden i Orientering fra styret for 2023). Vannet kommer ned fra terrassen i seksjon 24 i etasjen over. I et forsøk på å forhindre dette ble to rader av sementhellene i terrassen fjernet. Samtidig alle takrennene over terrassene i 4. etasjene og balkongene i 3. etasjene renses. Membranen under sementhellene ble inspisert og funnet i orden.

- Det ble utført frivillig dugnad for maling av utebenkene.

HMS- (Helse, miljø, sikkerhet) tiltak

- Brannalarmsentralene i våre 3 hus ble skiftet i januar 2019. Det ble gjennomført oppgradering av programvaren i 2022 og skiftet hovedkort i sentralen i Hus A da det gamle kortet ikke lot seg resette.
- Sameiet har inngått avtale med Schindler Norge AS om kontroll av heisene. Dette gjøres hvert kvartal. Etter anbefaling av Schindler ble det skiftet bremseløftewire i alle tre heisene på grunn av slitasje/rustdannelse. Wiren brukes til å løfte bremsen ved nødevakuering.
- Heiskontrollen AS utførte den 2-årige kontrollen i h.t. forskrift om løfteinnretninger.
- Den årlige kontroll av gassystemet og av gasspeisene er blitt gjennomført.
- 18-årig revisjon av gasstankene ble gjennomført, og tankene funnet i orden.
- Under den årlige serviceavtalen ble alle brannalarmer i leiligheter, i fellesarealene og i heisene testet og funnet i orden. Dette inkluderer også testing av alarmoverføring til Asker og Bærum Brann og Redning.
- Forut for testen av brannalarmsystemene hadde styret sendt ut informasjon om forholdsregler i tilfelle av brann
- Styret sendte ut informasjon om brannfarene i forbindelse med julen mottatt fra Asker og Bærum Brann og Redning og forholdsregler dersom man merker gasslekkasje.
- Årlig test av jordfeilbrytere i sikringsskapene for alle leilighetene er utført av vaktmester.
- Ledelys og nødlys i trappeoppganger er kontrollert og blitt skiftet ved behov.
- Røykvarslere med feil ble skiftet ut av vaktmesteren.
- Vaktmesteren sjekker månedlig de tre brannslukningsapparatene (1 i hver garasje) for løst pulver og gassnivå.

Kostnadsreduserende tiltak

- Styret følger opp strømforbruket i fellesarealene og er særlig påpasselig med tinningsanlegget (ISFRI) i trapper og gangveier.
- Nøyaktig oppfølging av regnskap og fakturaer.

Takk

Styret takker alle seksjonseiere/beboere for innspill og interesse i året som er gått. Vi håper at vi i fellesskap skal kunne fortsette å ha et godt og trivelig bomiljø.

Styret i Sameiet Bekkestua Terrasse
Bekkestua 31.12.24

Sameiets avtaler pr. 31.12.2024

- Avtale om forretningsførsel med Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning AS).
- Avtale om forsikring av våre bygg med Gjensidige Forsikring ASA.
- Avtale om brannalarmtilknytning med Asker og Bærum Brann og Redning IKS
- Avtale om service på brannalarmsystem med Schneider Electric Norge AS
- Avtale om renhold og bytte av matter i våre fellesområder med Rene Trapper AS.
- Avtale om leveranse av strøm med Fortum AS og om nettleie med Elvia AS.
- Avtale om leveranse av vann med Bærum kommune, iht forbruk.
- Avtale om avfallshåndtering med Bærum kommune.
- Avtale om service på vårt gassanlegg, herunder tanker, rør og koplinger med Bravida Norge AS
- Avtale med RSM Gas Services AS om revisjon av gasstankene hvert 3, 6, 9, 15 og 18. år.
- Avtale med Norsk Energi Kontroll AS om 5-årig kontroll av gassanlegget.
- Avtale om levering av propan med Flogas Norge AS.
- Avtale om service på våre 3 heiser med Schindler Norge AS.
- Avtale om service på våre garasjeporter med Nassau-Norport AS.
- Avtale om tilknytning av alarm fra våre heiser med Schindler Norge AS
- Avtale om service på røykluker i trappegangene med Velux Commercial Bramo AS, (tidligere Bramo Glass og Klima AS.)
- Avtale signalleveranse og vedlikehold på kabel-TV anlegg med Telenor ASA
- Avtale om kassett- og filterskifte på ventilasjonsaggregater med InterVent AS.
- Avtale om service på nøkkelsafer med KeyLink AS
- Avtale om vaktmestertjenester med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Avtale om snemåking og strøing med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.
- Avtale om feiing av garasjene med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Avtale om gartnertjenester med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS om VVS-tjenester
- Avtale med Charge 365 AS om avlesing og avregning av strøm til el-bil lading

Protokoll fra ekstraordinærtordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse

Tirsdag 20. januar 2026 kl. 14.00 ble det avholdt ordinært ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse i møterom «Karin» i Bekkestua Bibliotek.

1. KONSTITUERING

A) Opptak av navnefortegnelse

Styreleder registrerte at 4 seksjonseiere var til stede under årsmøtet. I tillegg møtte 16 ved fullmakt. Det var dermed 20 stemmeberettigede.

B) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den utsendte møteinnkallingen, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C) Valg av møteleder

Etter vedtektene § 12 skal årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det kom ingen andre forslag

Vedtak: Styreleder Jan-Fredrik Rafen ble valgt til møteleder

D) Valg av referent

Som referent ble foreslått Jan-Fredrik Rafen. Det kom ingen andre forslag

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Torill Knudsen ble enstemmig valgt som protokollvitne.

2. VALG AV REVISOR

Styret hadde foreslått at SLM Revisjon AS ble valgt som Sameiets nye revisor. Det kom ingen andre forslag.

Vedtak: Det ekstraordinære årsmøtet valgte enstemmig SLM Revisjon AS som Sameiets nye revisor.

Mer forelå ikke til behandling. Møtet ble hevet kl. 14.10.

Bekkestua, 20. januar 2026



Jan-Fredrik Rafen



Torill Knudsen

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse

Onsdag 14. mai 2025 kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse i Salen på Bekkestua Bibliotek.

1. KONSTITUERING

A) Opptak av navnefortegnelse

Styreleder registrerte at 20 seksjonseiere var til stede under årsmøtet. I tillegg møtte 2 med fullmakt. Det var dermed 22 stemmeberettigede.

B) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den utsendte møteinnkallingen, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C) Valg av møteleder

Etter vedtektene § 12 skal årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det kom ingen andre forslag

Vedtak: Styreleder Jan-Fredrik Rafen ble valgt til møteleder

D) Valg av referent

Som referent ble foreslått Jan-Fredrik Rafen. Det kom ingen andre forslag

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Bente Knutson ble enstemmig valgt som protokollvitne.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet ble referert med supplerende kommentarer og foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Årsregnskapet og styrets forslag til overskuddsdisponering ble enstemmig vedtatt.

4. BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet ble gjennomgått.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til etterretning.

5. GODTGJØRELSE

A) Godtgjørelse til styret for 2024 ble foreslått satt til NOK 80 000,- eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Bortsett fra en blank stemme ble forslaget enstemmig vedtatt.

B) Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2023 foreslås godkjent etter regning.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. INNKOMNE SAKER

Det var ikke innkommet andre saker til behandling i det ordinære årsmøtet.

7. VALG

Styret hadde sendt ut en oppfordring til seksjonseierne om å stille til valg til styret. Ingen hadde meldt seg.

A) Valg ett sstyremedlem

Torild Monn er på valg som styreleder. Hun har sagt seg villig til å ta en ny periode. Det er ingen andre forslag.

Vedtak: Torild Monn ble enstemmig valgt for 2 år

B) Valg av ett varamedlem til styret

Cato Knudsen er på valg som varamedlem til styret. Han har sagt seg villig til å ta en ny periode. Det er ingen andre forslag.

Mer forelå ikke til behandling.

Møtet ble hevet kl. 1851

Bekkestua, 14. mai 2025


Jan-Fredrik Rafen


Bente Knutson

Etter valget på ordinært årsmøte 2. mai 2024 får styret i Sameiet Bekkestua Terrasse følgende sammensetning:

Styreleder:	Jan-Fredrik Rafen	2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Torild Monn	2025-2027 (2år)
Styremedlem:	Tom Erik Husebye	2024-2026 (2år)
Varamedlem:	Cato Knudsen	2024-2025 (2år)
Varamedlem	Knut Hjelden	2024-2026 (2år)

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Bærumsveien 230
1357 BEKKESTUA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt**Telefon:** 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre