

aktiv.



Bærumsveien 230, 1357 BEKKESTUA

**Innbydende 2-roms leilighet m/
attraktiv beliggenhet - Solrik
terrasse på 30 kvm - Garasjeplass.**



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 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 640,-
Total ink omk.: Kr 5 423 640,-
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 m/attraktiv beliggenhet - Solrik terrasse på 30 kvm -

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 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
- Markterrasse på 30 kvm
- Garasje plass (ikke skriftlig, men bekrefet av styreleder)
- Kort avstand til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	80

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 Gjønnes 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 visningskilt 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 systerne. 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
- Garasjeplass (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 strømleverandører)

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 5 290 000

Omkostninger kjøper

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (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))

133 640 (Omkostninger totalt)

145 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 423 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 435 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 438 340 (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 renteøkninger.

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 forhindre 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.
- 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.
- Røykvarslerer 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.

Servituttene 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 arealdel

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 grønnstruktur.

Byggesaker i området:

På tomten på andre siden av t-banen (syd-øst for boligen) skal det etableres fire typer boliger med størrelser mellom 115-150 kvm pluss sportsbod. Hovedsakelig rekkehus. Skal bygges parkeringsplass tilknyttet sin egen bolig i form av carport. Ca 71 rekkehus.

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 Førings sak 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 panterrett 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 deknings salg 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.

Meglere 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

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

27.04.2026















Selveierleilighet (i blokk)





Etasje 1

aktiv.



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.

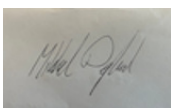
Bærum Takst og Eiendom AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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. Taktekking 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 adgang fra stuen. Uteområdet er innrammet med hekk, blomsterkasser og levegg.

INNVENDIG [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. Oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for kjøll / frys, komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator fra byggeår med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av plastrør (rør i rør) fra byggeår, besiktiget i fordelerskap plassert under oppvaskum 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 automatsikringer 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 ihht byggt teknisk 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](#)

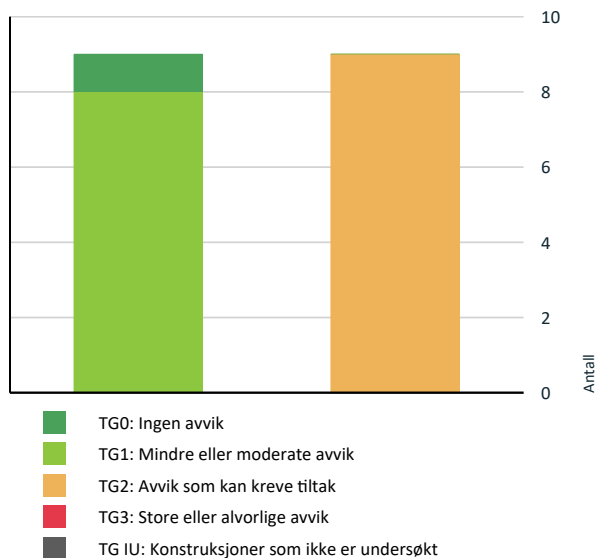
Lovlighet [Gå til side](#)

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 befaringsstidspunktet, 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 befaringdagen. 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 levegge.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Vegger og himling i malte overflater. Parkettgulv 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.

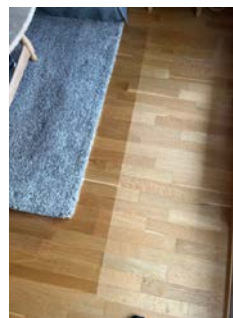
Det registreres synlige fargeforskjeller i overflaten til parkett, der det har ligget tepper tidligere. Det er også observert slitasje grunnet alder og bruk siden byggeåret.

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 befaringdagen.

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 blandebatteri.

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 lekkasjevarsler 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 badetrom. 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 renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, 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 badetrom. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

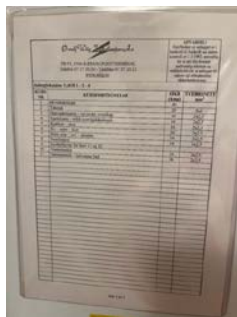
Inntak og sikringsskap

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler røykvarslerutstyr iht byggeteknisk 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 iht byggeteknisk 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

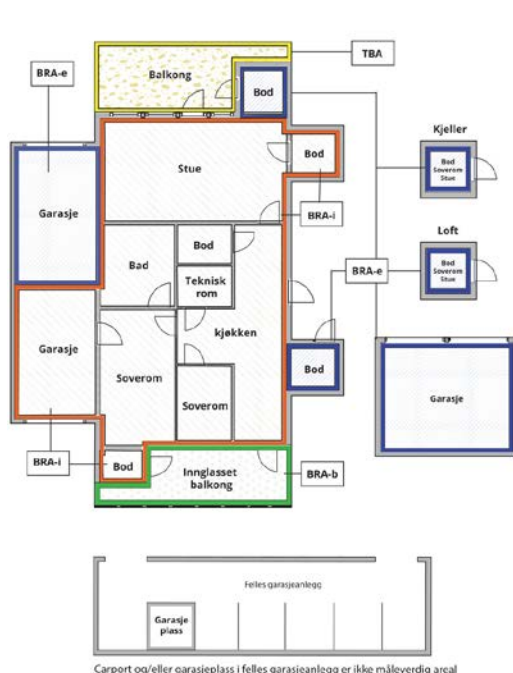
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 Ellen Ryden	Takstingeniør 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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

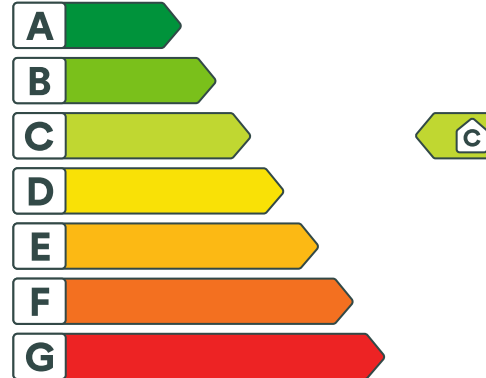
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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) venter 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 innetemperaturen

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

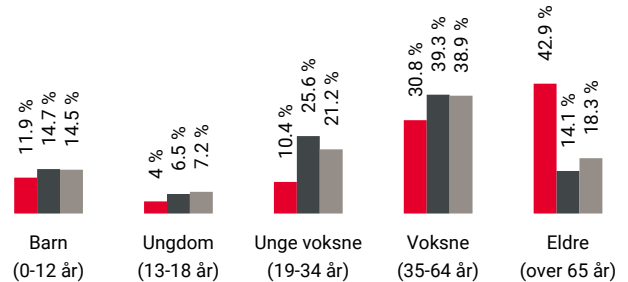
Veldig bra 89/100



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 naboeene 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



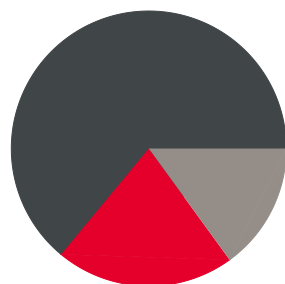
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

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

Boligmasse



21% enebolig
64% blokk
15% annet

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

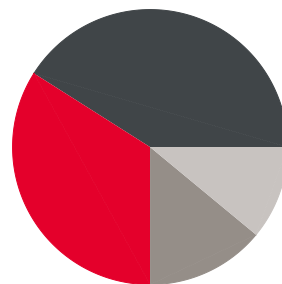
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bekkestua Senter	4 min
	Boots apotek Bekkestua	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

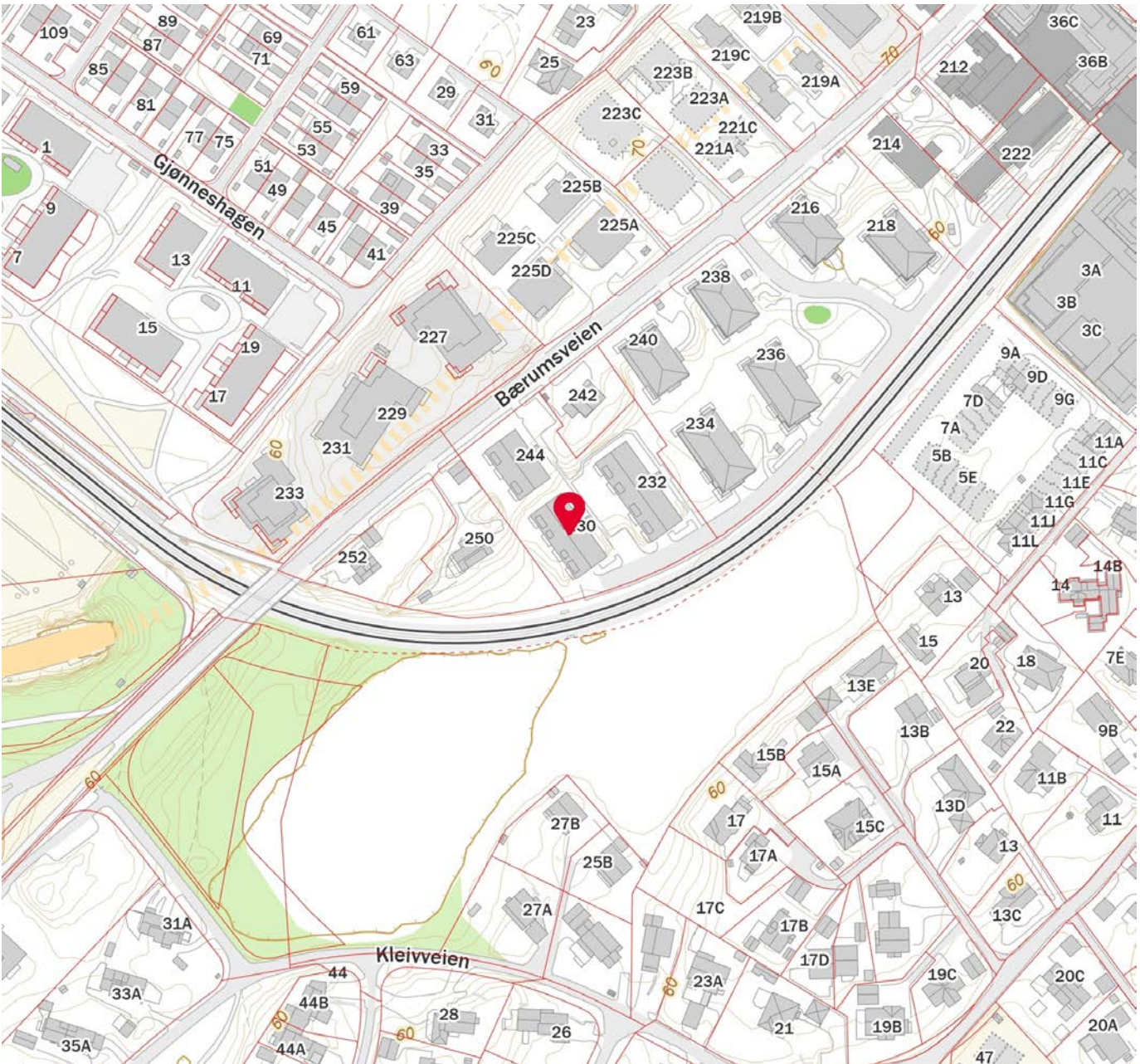
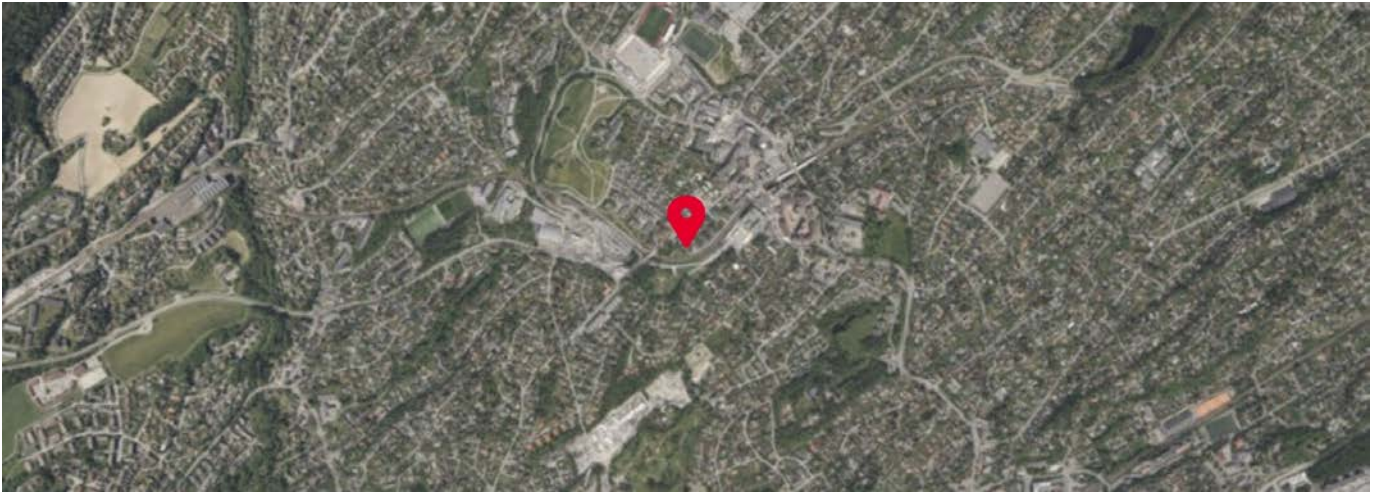
Bekkestua
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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. FELLESONMRÅDER

- 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 gjerder. 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 platen. 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.

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. GODTGJØRELSER

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)

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 seksjonseierens 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 enkelte 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 FELLESGIFTER

Fellessutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessutgiftene 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 besluttes 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.

Bli 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 avstemninger 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 garasjeplasser 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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering 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 landbrukseieendom, 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 viderefordlet 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