

# 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 iht vedlegg 1 datert 26.02.2008. Det påhviler eier av hver enkelt parkeringsplass en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for den enkeltes plass.

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

## **§ 3 FELLESUTGIFTER**

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

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

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

## § 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle 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 framtrede personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen av avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtrede 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 resekjonerte 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

---

## 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 an 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

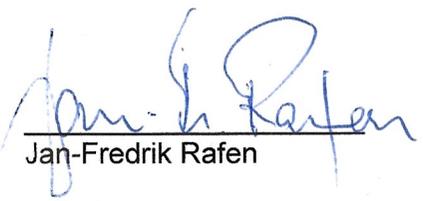
##### B) Valg av ett varamedlem til styret

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)

## Fullmaktsblankett

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

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

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

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



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

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

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årets overskudd overføres til Sameiets egenkapital.

### 4. ORIENTERING OM BUDSJETTET FOR 2025

### 5. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 80 000,- eks. arbeidsgiveravgift.

B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

### 6. INNKOMNE SAKER

Det er ikke innkommet saker til behandling på årsmøtet

### 7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av ett styremedlem og ett varamedlem for 2 år.

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

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

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2024

Sameiet Bekkestua Terrasse

Alle beløp i NOK

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

# Balanse 31.12.2024

Sameiet Bekkestua Terrasse

Alle beløp i NOK

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

# Balanse 31.12.2024

Sameiet Bekkestua Terrasse  
Alle beløp i NOK

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

Sameiet Bekkestua Terrasse

Jan-Fredrik Rafen  
Styrets leder

Torild Monn  
Styremedlem

Tom Erik Husebye  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

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

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

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

**Note 3 Konsulenttenester**

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

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

**Note 5 Kommunale avgifter**

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

**Note 6 Driftskostnader**

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

**Note 7 Andre driftskostnader**

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

**Note 8 Finansinntekter**

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

**Note 9 Forskuddsbetalt strøm o.l.**

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

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

**Note 10 Bankinnskudd, kasse og lignende**

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

**Note 11 Opptjent egenkapital**

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

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

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

**Note 13 Arbeidskapital**

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

# 4006 12 årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Rafen, Jan-Fredrik** **2025-04-11**

Identifikasjon

 Rafen, Jan-Fredrik

Navn Dato  
**Husebye, Tom Erik** **2025-04-11**

Identifikasjon

 Husebye, Tom Erik

Navn Dato  
**Monn, Torild** **2025-04-16**

Identifikasjon

 Monn, Torild

SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE Budsjett 2025	
3600 - Generelle Felleskostnader	2 542 716
3650 - Andre inntekter	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 542 716</b>
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	11 280
6200 - Elektrisitet (strøm)	115 000
6380 - Vaktmestertjenester	111 500
6381 - Renholdstjenester	79 500
6382 - Snøbrøyting/strøing/feiling	55 000
6590 - Annet driftsmateriale	10 000
6601 - Vedlikehold bygg	500 000
6602 - Vedlikehold VVS	5 200
6603 - Vedlikehold elektro	20 000
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	121 000
6605 - Vedlikehold heis	81 500
6607 - Vedlikehold garasjer	35 000
6613 - Vedlikehold ventilasjon	125 000
6614 - Vedlikehold brannsikring	106 000
6701 - Revisjon	15 000
6710 - Forretningsførerhonorar	80 000
6874 - Årsmøteutgifter	6 000
6950 - Kabel TV	210 000
7500 - Forsikringspremie	260 000
7750 - Renovasjon	200 000
7752 - Vann og avløp	220 000
7770 - Bank og kortgebyrer	2 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 448 980</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>93 736</b>
8050 - Renteinntekter bank	20 000
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>113 736</b>

# Sameiet Bekkestua Terrasse

## BUDSJETT 2025 – Forklaringer - Momenter.

Budsjettet ble vedtatt i styremøte 17.01.2025

### Målsetning.

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

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

### Nytt regnskapssystem

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

### Hva som ligger under de enkelte budsjettposter.

#### 1. Konto 3600 - Generelle felleskostnader – NOK 2.542.716

Det foreløpige budsjettet er basert på uendret innbetaling, dvs. NOK 55 pr. brutto m<sup>3</sup>. Økningen av budsjettet for 2025 sammenlignet med budsjettet for 2024 skyldes at oppreguleringen besluttet i årsmøtet for 2024 først fikk effekt fra 01.07.2024.

#### Konto 6330 - Godtgjørelse til styret – NOK 80.000

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

#### 2. Konto 5400 – Arbeidsgiveravgift – NOK 11.280

Arbeidsgiveravgift er beregnet med 14.1%.

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

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

#### **4. Konto 6380 – Vaktmestertjenester – NOK 111.500**

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

#### **5. Konto 6381 – Renholdstjenester – NOK 79.500**

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

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

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

#### **7. Konto 6590 – Annet driftsmateriale – NOK 10.000**

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

#### **8. Konto 6601 – Vedlikehold bygg – NOK 500.000**

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

#### **9. Konto 6602 – Vedlikehold VVS – NOK 5.200**

Her føres rammeavtalen som Sameiet har med Rørlegger Sentralen AS

#### **10. Konto 6603 – Vedlikehold elektro – NOK 20.000**

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

#### **11. Konto 6604 – Vedlikehold utvendig anlegg – NOK 121.000**

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

## **12. Konto 6605 – Vedlikehold heis – NOK 81.500**

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

## **13. Konto 6607 – Vedlikehold garasjer – NOK 35.000**

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

## **14. Konto 6613 – Vedlikehold ventilasjon – NOK 125.000**

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

## **15. Konto 6614 – Vedlikehold brannsikring – NOK 106.000**

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

## **16. Konto 6701 – Revisjon – NOK 15.000**

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

## **17. Konto 6710 – Forretningsførerhonorar – NOK 80.000**

Dette er i henhold til avtale med BORI BBL.

## **18. Konto 6874 – Årsmøteutgifter – NOK 6.000**

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

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

Dette er i henhold til faktura fra Telenor.

## **20. Konto 7500 – Forsikringspremie – NOK 260.000**

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

**21. Konto 7750 – Renovasjon – NOK 200.000**

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

**22. Konto 7752 – Vann og avløp – NOK 220.000**

Sameiet har installert vannmålere i byggene og betaler etter forbruk og ikke etter areal. Årsforbruket har variert mellom 2206m<sup>3</sup> i 2016 og 3221m<sup>3</sup> i 2020. I 2024 var forbruket 3179m<sup>3</sup>. Sameiet betaler forskuddsvis et á konto beløp pr. måned og har ikke mottatt endelig avregning for 2024. Det er varslet betydelig avgiftsøkning på ca. 44% for vann og 35% for avløp. Regjeringen har imidlertid foreslått å redusere merverdiavgiften på vann og avløp fra 25% til 15%.

**23. Konto 7770 – Bankgebyrer – NOK 2.000**

Dette er gebyr på Sameiets driftskonto.

**24. Konto 8050 – Renteinntekter bank – NOK 20.000**

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

Til årsmøtet i  
Sameiet Bekkestua Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Bekkestua Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 37.960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 16. april 2025  
Revisoren AS



Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor

# Orientering fra styret i Sameiet Bekkestua Terrasse

For perioden 1. januar 2024 – 31. desember 2024

## Styret

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

## Nye seksjonseiere

Sameiet fikk følgende nye seksjonseiere i 2024:

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

## Møter/kontakt

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

## Informasjon

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

## Vedlikehold

I vedlikeholdsplanen var følgende vedlikeholds punkter satt opp for 2024

Status er angitt i kursiv:

### **-Maling**

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

### ***Utført***

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

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

Info sendt ut på forhånd

**-Ventilasjonsanlegg***Utført*

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

Info sendt ut på forhånd

**-Gasspeis***Utført*

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

Info sendt ut på forhånd

**-Brannalarmer***Utført*

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

Info sendt ut på forhånd

**-Jordfeilbryter***Utført*

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

**-Test av heisalarm***Utført*

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

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

- 05.12.2023 ble det oppdaget at vannet til det lille toalettet og til vaskemaskinen i seksjon 10 i Hus A var frosset. Det ble lagt opp midlertidig løsning slik at det kunne brukes vann ellers i leiligheten. 06.01.2024 forsvant vannet i hele leiligheten. Det var da frosset i hovedinntaket i kjøkkenbenken. Begge steder ble det tint opp og det midlertidige opplegget fjernet. Det var ikke oppstått frostskafer på røropplegget. Alle utgiftene ble dekket av forsikringen med fradrag av egenandel. Sameiet benyttet samtidig, for sin kostnad, å etterisolere bak vannrørene i leiligheten.
- De innvendige skadene i oppgangen i Hus A ble utbedret av forsikringsselskapet. Sameiet dekket egenandelen.
- Feil i varmekablene i nedløpsrøret i Hus C og i Hus B ble utbedret.
- Under kraftig snesmelting rant det vann fra terrassen til seksjon 13 ned i garasjetaket. (Se også Orientering fra styret for 2023). For fremtiden er dette 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.

### **HMS- (Helse, miljø, sikkerhet) tiltak**

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

### **Kostnadsreduserende tiltak**

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

### **Takk**

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

Styret i Sameiet Bekkestua Terrasse  
Bekkestua 31.12.24

## **Sameiets avtaler pr. 31.12.2024**

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

III

*Bærumsveien 244*

Bekkestua

EIE eiendomsmegling







王

*Vi hjelper deg  
med å finne  
ditt nye hjem*

4



## Anders Bonesmo

EIENDOMSMEGLER

EIE Stabekk

-

924 19 455

ANB@EIE.NO



# *Innhold*

Dette må du vite	8	
Velkommen til Bærumsveien 244	16	
Plantegning	46	7
Informasjon & dokumenter	48	
Om EIE	87	

*Dette må du vite*



Solrik og usjenert sydvestvendt balkong.

## Nøkkelinformasjon

### EIENDOM

Bærumsveien 244, 1357 Bekkestua, Etasje: 2

### MATRIKSEL

Gnr. 18, Bnr. 19, Snr. 5, Bærum kommune.

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Eierseksjon

### AREALER

Totalt BRA 59 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

### ANTALL SOVEROM

1

### BYGGEÅR

2003

### TOMT

Eiet tomt, 4 603 m<sup>2</sup>

### ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesformue: kr. 18 889,- pr. 31.12.2025

### TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 5 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger

- Tingl.gebyr skjøte kr 545,-
- Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-
- Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,-
- Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper) kr 1,-
- Dokumentavgift kr 142 500,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 5 843 851,-

### FELLESKOSTNAD

Kr. 3 030,- pr.mnd.

### FELLESKOSTNAD INKLUDERER

- Godtgjørelse til styret og lønnskostnader
- Forretning- og revisjonshonorar
- Drift og vedlikehold av sameiet
- Serviceavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Strøm til fellesarealer
- Renhold av fellesarealer
- Snømåking, strøing og feiing
- Vaktmestertjenester
- Kollektivavtale tv og bredbånd
- kommunale avgifter
- Gass etter avregning

### EIER

Rolv Brudal

# Om eiendommen

## Standard

Dette er en 2-roms eierleilighet på 52 kvm BRA, beliggende i 2. etasje i en boligblokk fra 2003 med heis og egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten har en lys og tiltalende fremtoning, og gir et godt utgangspunkt for å skape et hjem med ditt personlige preg. Stuen fikk nytt parkettgulv i 2020, og de øvrige overflatene ble malt i 2023.

Planløsningen er funksjonell med entré som gir plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy. Soverommet har god plass til seng og garderobeløsning. Baderommet er flislagt i tidløs stil og rommer både dusjhjørne og plass til vaskemaskin. Kjøkkenet har profilert innredning og plass til frittstående hvitevarer, og ligger delvis åpent mot stuen. Stuen er enkel å møblere og har utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm, hvor du kan nyte solrike dager.

### Kjøkken:

Lyst kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate med stålalum og plass til kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt for ekstra trygghet.

### Bad:

Flislagt baderom med gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, helstøpt servant på innredning med speil, lys og skap. Rommet fungerer kombinert som vaskerom og har plass og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og plastsluk.

### Innvendige overflater:

- 3-stavs parkett på gulv (ny parkett i stue fra 2020)
- Malte slette vegger - malt i 2023
- Malte himlinger
- Hvite formpressede innerdører

## Tilstandsrapport og byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport fra Anticimex, datert 27.02.2026. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

### Våtrom:

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av avrenningsmulighet.

Boligen har fått følgende TG2:

### Våtrom:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt

lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Sanitærutstyr og innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

### Kjøkken:

- Innredning: Det mangler ett håndtak på kjøkkenet. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon.

### Tekniske anlegg:

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og rensset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år. Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

### Andre rom:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet og til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Arealer

Totalt bruksareal: 59,0 kvm

- BRA-i: 55,0 kvm

- BRA-e: 4,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 kvm

## Arealbeskrivelse

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

### Andre etasje:

BRA: 59 kvm

- BRA-i: 55 kvm:

Entre, bad, soverom, innvendig bod og stue/kjøkken.

- BRA-e: 4 kvm:

Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

## Oppvarming og energimerking

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Rød er vedlagt salgsoppgaven.

## Løsøre og tilbehør

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

## Tomten

Sameiet har et velstelt og innbydende uteområde, opparbeidet med plen, variert beplantning, gangveier belagt med stein og hyggelige sitteplasser som inviterer til en uformell prat over en kopp kaffe.

Det oppgitte arealet gjelder fellesarealer for sameiet. 4603,00 kvm, eiet

## Parkering

Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 5.

El-billader montert.

## Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

# Beliggenhet

## Skole og barnehage

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

## Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

Sentralt beliggende 2-roms på Bekkestua med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud som lege, tannlege, eldrester, post, bank, vinmonopol og hyggelige spisesteder. Store deler av Bekkestua sentrum har varmekabler og isfrie fortau på vinterstid. Meget god offentlig kommunikasjon fra Bekkestua stasjon (taxi, buss, flybuss, trikk og T-bane). Kort vei til skoler og barnehager. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.

## Rekreasjonsmuligheter:

Hyggelige turområder i nærhet som Gjønnsparken, Ballerud, gangsti til Sandvika igjennom skog, 10 min til Sarbuvollen med hyggelig turområde langs sjøen og Jarmyra med fine forhold for en søndagstur. Området ligger fantastisk til med hensyn til adkomst til ulike aktiviteter og rekreasjonsmuligheter. Innen 10-15 minutter med bil/buss når du både skogen, alpinbakker og sjøen. Kort biltur til Bærumsmarka. Fossum idrettsanlegg ligger kun 10 minutter unna med bil, her finnes hoppbakke, fotballbaner, skiskytterarena m.m. Et godt utgangspunkt for turer inn i marka, på vinterstid er det flotte turløyper inn til betjente hytter og på sommerstid er det flotte tur- og sykkelmuligheter.

## Servicetilbud m.m.:

Bekkestua sentrum som har fått et betydelig løft i senere år. I 2014 åpnet nye Bekkestua senter. Her finner du bla. stor Meny-butikk, apotek, Sats/Elixia, flere spisesteder og mye mer. Nylig åpnet en tilleggsdel med bla. blomsterbutikk, Jernia, KID og Godt brød. Rett på andre siden av veien har du Vinmonopolet. Før jul 2015 åpnet Samson, som ga hele torget et løft. De holder åpent fra tidlig om morgenen, med mulighet for å få kjøpt ferskt brød eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. Bekkestua har et godt utvalg av servicetilbud som bla. legesenter, tannlege, skredder, renseri, post i butikk, bank, eldrester, flere bakeri og caféer m.m. Det har vært stor utvikling på Bekkestua i de senere år, uten at stedet har mistet sitt småbypreg. Bekkestua sentrum fremstår som et trivelig og moderne sentrum som er godt tilrettelagt for både unge og eldre.

## Offentlig kommunikasjon:

Umiddelbar nærhet til Gjønn og Bekkestua T-banestasjon hvor T-banelinje 3 har hyppige avganger til Oslo (ca. 20 minutter til Nationaltheatret). Et par minutters gange fra eiendommen, ligger Bekkestua bussterminal, med bussforbindelse til store deler av Bærum og Oslo. Buss 143 går fra Bekkestua og tar deg til Oslo på ca. 20 minutter. Flybussen går hvert 20. minutt fra Bekkestua terminal. Asker & Bærum Taxi har også egen taxiholdeplass på bussterminalen

# Økonomi

## Eiendomsskatt

Det er ikke innført eiendomsskatt i kommunen.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via fellesutgiftene.

## Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 3 030,- pr. mnd. og inkluderer:

- Godtgjørelse til styret og lønnskostnader
- Forretning- og revisjonshonorar
- Drift og vedlikehold av sameiet
- Serviceavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Strøm til fellesarealer
- Renhold av fellesarealer
- Snømåking, strøing og feiing
- Vaktmestertjenester
- Kollektivavtale tv og bredbånd
- kommunale avgifter
- Gass etter avregning

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

## Andre løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Boligen selges som del av dødsbo, og arvingene har ikke kunnskap om strømforbruket i boligen.

Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Gjensidige

Forsikring med polisenummer 71963543.

Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

## Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 145 962,00 som forutsetter at boligen brukes som fast bosted.

Som sekundærbolig kr. 4 583 846,00 ved annen bruk av eiendommen.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Det henvises til Skatteetatens nettsider for ytterligere informasjon.

## Sameiet

Sameiet Bekkestua Terrasse., Orgnr: 986 336 249  
Forretningsfører: Sebra Forvaltning AS

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

## Fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

## Årsregnskap

Borettslaget hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 2.380.608,-, utgifter på kr. 2.384.591,- og et årsresultat på kr. 37960,-. Regnskapet og øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse hos megler.

## Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer: 71963543

# Offentlige forhold

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 03.02.2012 som omhandler Bærumsveien 230, 232 og 244- Blokk A, B og C.

Det foreligger også ferdigattest/driftstillatelse for Heis, hus A, datert 09.12.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

## Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Kolsåsbanen, Tjernsrud-Bekkestua, datert 18.06.2008. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel, datert 21.06.2023.

Planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 24062, tgl. 08.09.2003 - Seksjonering

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55 / 3846

Beskrivelse:

Dnr. 14550, tgl. 23.05.2002 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett for netteier  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett AS  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret. ELLER Leietaker skal styregodkjennes.

#### Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Kjøpsvilkår

#### Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 5 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr. 142 500,00  
Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper) kr. 1,00  
Pantattest kjøper (avsatt) kr. 260,00  
Tingl.gebyr pantedokument kr. 545,00  
Tingl.gebyr skjøte kr. 545,00

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr. 5 843 851

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

#### Særlig om kjøp av dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann

eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperforsikring

EIE tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel sluttes.

Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Lovanvendelse

#### Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Forbrukerkjøp - definisjon

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

### Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

### Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [eie.no/personvern](http://eie.no/personvern)

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilskjete art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **Meglernes vederlag**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 48 500 inkl. mva)

Tilrettelegging: kr. 9 900,00,-  
Grunnpakke eierseksjon: kr. 18 420,00,-  
Oppgjørsgjebyr: kr. 8 900,00,-  
Visningspakke: kr. 5 800,00,-  
Markedspakke Premium: kr. 18 400,00,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6 725,00,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. stipulert til ca. kr. 0.  
Samlet skal selger betale ca. kr. 125 145 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i timespris på oppdraget. Alle priser er inkl. mva.

#### **Om oppdraget**

Oppdr.nr: 9260011

Ansvarlig megler: Anders Bonesmo

EIE Stabekk  
Stabekk Eiendomsmegling AS  
NO 990 997 861 MVA

#### **Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget**

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS
- EIE eiendomsmegling samarbeider med ulike

bankforbindelser om formidling av finansielle tjenester.  
Meglerforetaket kan motta godtgjørelse for dette  
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter  
- Secundo er en markedsplass for salg av bruktgjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:  
[eie.no/eiendom/eie-investerer](http://eie.no/eiendom/eie-investerer)

Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2026

# *Velkommen til Bærumsveien 244*

Velkommen til Bærumsveien 244 - en moderne og romslig 2-roms eierleilighet på 52 kvm BRA, beliggende i 2. etasje i en boligblokk fra 2003 med heis og egen parkeringsplass i felles garasje. Planløsningen er smart utformet med entré, romslig soverom med plass til seng og garderobe, flislagt og tidløst bad, samt kjøkken som ligger delvis åpent mot en møbleringsvennlig stue. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm - perfekt for gode dager ute.

Beliggenheten på Bekkestua er svært sentral, med kort vei til butikker, kaféer og servicetilbud. I området finner du flotte turområder som Gjønnsparken og Ballerud, samt gangstier til Sandvika. Offentlig kommunikasjon ligger kun en kort spasertur unna. Velkommen til visning!



Stuen har plass til både salong og spisestuemøblement.



18















24



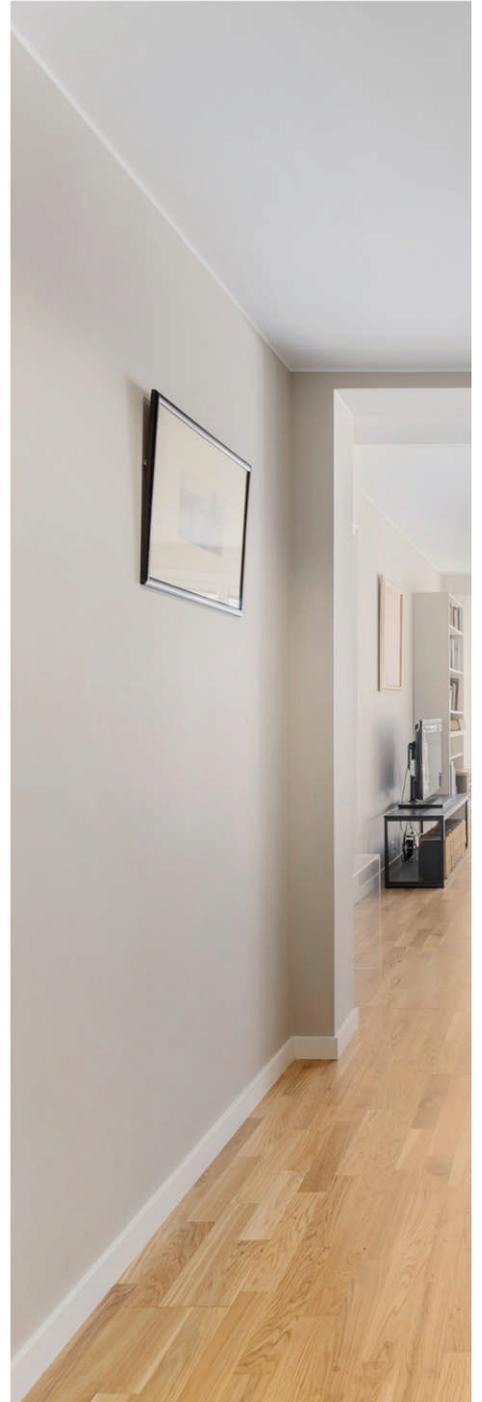
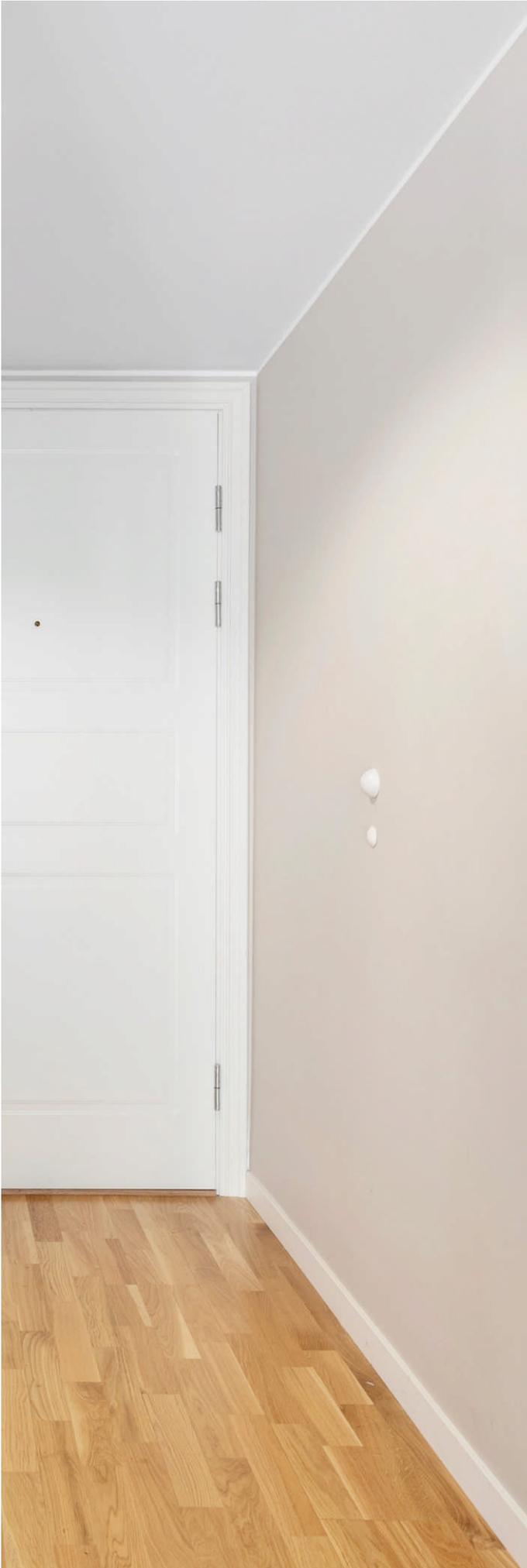






Kjøkkenet har hvit profilert innredning med svært mye skap og benkeplass. Frittstående hvitevarer.





Romslig hall/entre med porttelefon.

















OVERDRIFTEN LØST  
KUN BEHØRER DEN HØJE LØST

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50









244



GASS  
GAS

GASS  
GAS



6

5

42

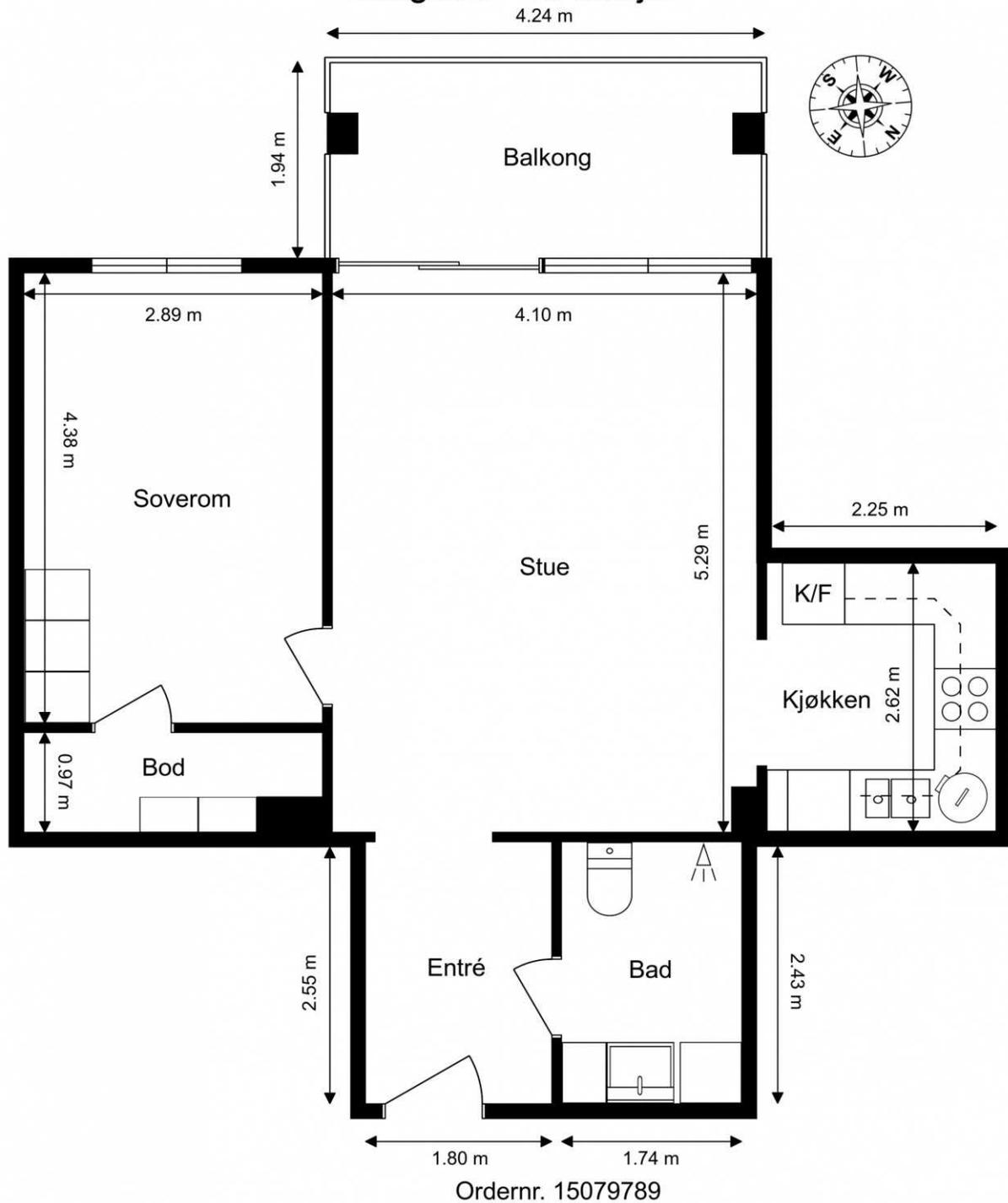






# *Plantegning*

Bærumsveien 244, 1357 BEKKESTUA  
Leilighet. - 2. etasje.



47

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.  
Målene er å anse som estimer.

# *Informasjon & dokumenter*



Solrik og usjenert sydvestvendt balkong.



# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsfaglige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsfaglige vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsfaglige samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsfaglige samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	24.02.2026
Referansenummer	15079789
Meglerforetakets oppdragsnummer	9-26-0011
Hjemmelshaver/selger	Rolv Brudal
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Anders Bonesmo.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	27.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bærumsveien 244
Postnummer/sted	1357 BEKKESTUA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	18/19
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 4603 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2003.		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Bekkestua, Bærum kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med to kjellere. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkong (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme på bad.

### Boligen inneholder

2. etasje: Entre, bad, soverom, innvendig bod og stue/kjøkken. Adkomst til balkong fra stue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	Kr 0 - 10 000
Kjøkken		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Leilighet.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje.	55			55	8
	Entre, bad, soverom, innvendig bod og stue/kjøkken.				Balkong.
2. kjelleretasje.		4		4	
		Bod.			
SUM	55	4		59	8
<b>Total bruksareal: 59 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass (nr 5) med elbillader i felles garasjeanlegg med adkomst via heisadkomts.

Balkong i 2. etasje med utgang fra stue oppmålt til 8 m<sup>2</sup> (TBA).

56

Boligen disponerer en bod i 1. kjelleretasje opplyst å være ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på meglers opplysninger, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

Boligen disponerer en bod i 2. kjelleretasje ved parkeringsplassen oppmålt til 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Entre: 2,16 meter. Bad: 2,16 meter. Øvrige rom: Ca 2,40 meter.

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 23.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

58	 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
	 TG 1	Fallforhold rundt sluk  Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.  Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 22 prosent, ved 21 celsius med duggpunkt på -1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
	 TG 2	Lekkasjesikkerhet  Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger  Ventilasjon  Sanitærutstyr og innredning	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.  Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.  Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.  Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
	 TG 3	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått straktiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av avrenningsmulighet. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
-  TG 2 Innredning Det mangler ett håndtak på kjøkkenet. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon.

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i entre. Varmtvannsbereder på 110L (fra 2019) plassert under kjøkkenbenk. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder
-  TG 2 Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det er usikkert om, eller når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og rensset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

59

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
2. Etasje
-  TG 1 2. Etasje I entre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Deler av fasaden har utfyllende felter med trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
	TG 1	Overflatebehandling Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
	TGIU	Lufting av ytterkledning Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og dreusspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
		Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkong (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
---	------	--

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 0,96 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrasseheller. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

60

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringssskap plassert, er sikringssskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringssskap plassert i gang utenfor leiligheten.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.  
Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdiggattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Konsekvensen er at viktig informasjon om lovlighetskontroll av arealene som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Konsekvensen er at viktig informasjon om brannteknisk forhold som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

#### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjertert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

#### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:  
Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

#### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murte peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

# Egenerklæring

Bærumsveien 244, 1357 BEKKESTUA

23 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bærumsveien 244	Bærumsveien 244	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

## Informasjon om selger

### Selger

Brudal, Rolv

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

### A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vet ikke så mye om den, annet enn at vegger, tak og karmen ble malt av profesjonell maler rett etter overtakelse. Ny elbil-lader knyttet til parkeringsplassen i garasjen i ca 2024

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 75035762**

# Egenerklærings skjema

Name

**Brudal, Rolv**

Date

**2026-02-23**

Identification

 **bankID** Brudal, Rolv



## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Brudal, Rolv

23/02-2026  
16:50:04

BANKID



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	19	Festnr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Bærumsveien 244, 1357 BEKKESTUA								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

69

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 603 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b> 4 603 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #13 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

## Reguleringsplaner

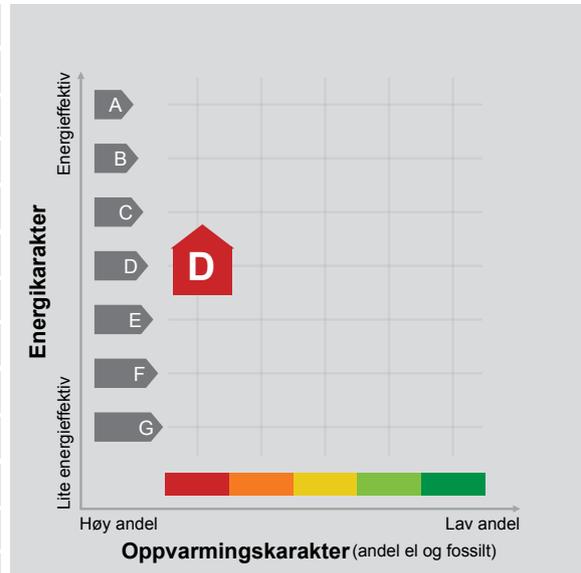
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2006010 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2006010">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2006010</a> )
-----------	---

<b>Navn</b>	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2008	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	586 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
	<b>Feltnavn</b>	FA4
	<b>Delareal</b>	3 972 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B12
<b>Id</b>	2019016 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2019016">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2019016</a> )	
<b>Navn</b>	BÆRUMSVEIEN 229 - 235	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	29.09.2021	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Veg
	<b>Feltnavn</b>	oV

# ENERGIATTEST

Adresse	Bærumsveien 244
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18612534
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ad2f4b56-4181-47ab-9c7c-1e79f8b0a918
Dato	28.07.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	55
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bærumsveien 244  
Postnummer: 1357  
Sted: BEKKESTUA  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0202  
Dato: 28.07.2023 12:22:29  
Energimerkenummer: ad2f4b56-4181-47ab-9c7c-1e79f8b0a918

Kommunennummer: 3024  
Gårdsnummer: 18  
Bruksnummer: 19  
Seksjonsnummer: 5  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 18612534

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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.

# Nabolagsprofil

Bærumsveien 244 - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

 Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	4 min  0.3 km
 Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Høvik stasjon Linje L1	5 min  2.4 km
 Sollerud Linje 13	9 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  12.5 km

## Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	8 min  0.7 km
Oslo International School (1-10 kl.) 420 elever, 27 klasser	9 min  0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	14 min  1.2 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	14 min  1.2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	16 min  1.4 km
Oslo International School 90 elever	9 min  0.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min  0.8 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

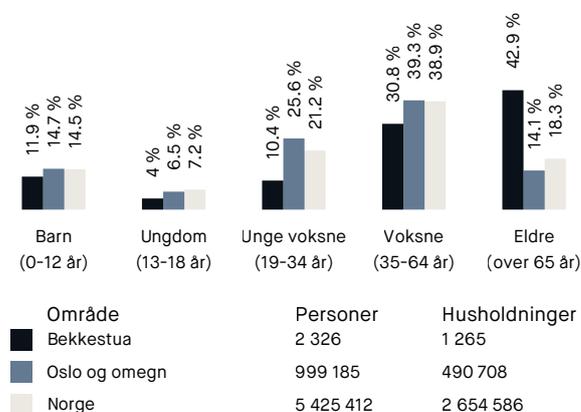
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min  0.6 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	9 min  0.8 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	10 min  0.8 km

## Dagligvare

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



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog/t-bane

## Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

## Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100

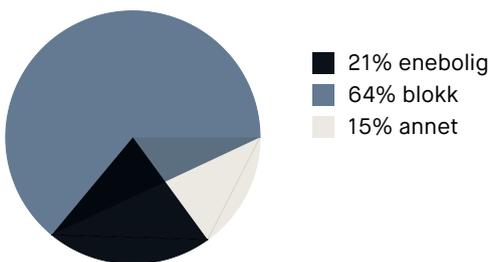
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

⚽ Gjøannes idrettsanlegg	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km
⚽ Stabekk skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
🚶 SATS Bekkestua Stasjon	5 min 🚶
🚶 GYM Bekkestua	5 min 🚶

## Boligmasse



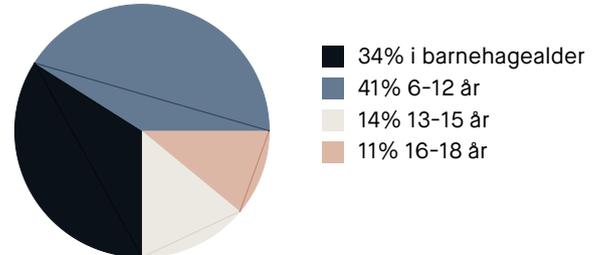
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Bekkestua Senter	5 min 🚶
📍 Boots apotek Bekkestua	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



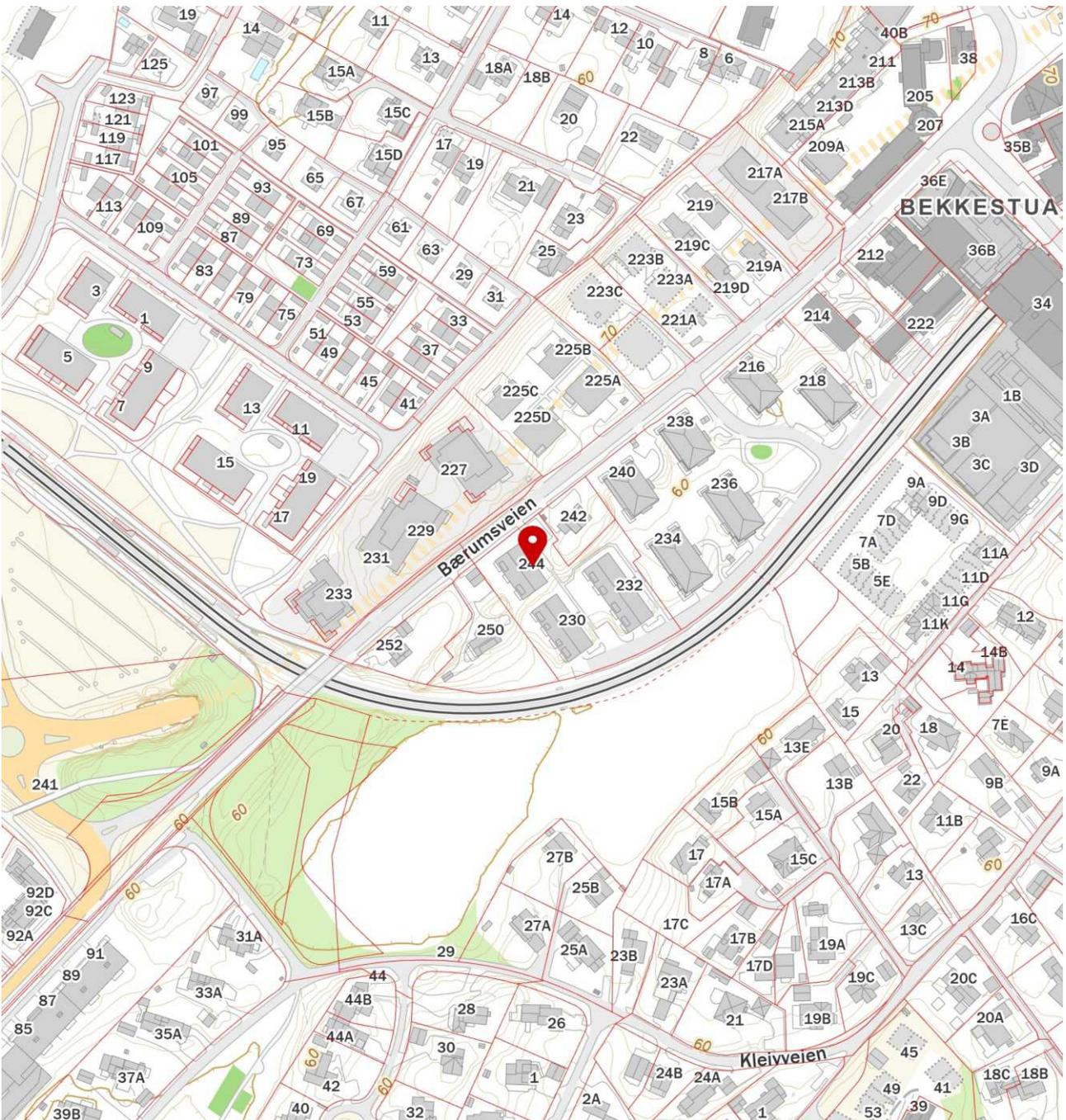
0%

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

### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

# Løsere og tilbehør



## Gjeldende fra januar 2020

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

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.

## Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 RØYK-VARSLER** 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 bodar, uthus, garasjeportåpner el. Låses bodar, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

III

# *Verdi- overvåkning*

Månedlig prisoppdatering på din bolig

84





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdioovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# Budskjema



Megler: Anders Bonesmo

E: anb@eie.no

Tlf: 67532310 // stabekk@eie.no

EIE kontor: Stabekk Eiendomsmegling AS // eie.no/kontor/eie-stabekk

**KJØPSSUM KR**

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, må kjøper søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet.

## BUDET ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL (DATO OG KLOKKESLETT):

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. Megler vil undersøke budgivers finansiering.

Ønsket overtagelsesdato:

Eventuelle  
forbehold:

## FINANSIERINGPLAN:

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd

kr.

Egenkapital etter salg av annen eiendom

kr.

## LÅNGIVER:

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:

Sum finansiering:

kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiver samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg / vi er kjent med at budet er er bindende når det er kommet til selgers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB: TLF:	MOB: TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
<input type="checkbox"/> Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ved signering av kjøpekontrakt.

IDENTIFIKASJON

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Legg ID her



*Lokal kunnskap  
i Stabekk*

87



88

# *Premium rådgivning*

BESØKSADRESSE  
POSTADRESSE  
TELEFON  
E-POST  
JURIDISK NAVN  
FAGANSVARLIG

Gml. Drammens vei 45, 1321 Stabekk  
Gamle Drammensvei 45, 1369 Stabekk  
67532310  
STABEKK@EIE.NO  
Stabekk Eiendomsmegling AS  
Merete Austvik Jakobsen

III



# *Vi er der for både selger og kjøper*

90

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020\*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)

# Sameiet Bekkestua Terrasse

## HUSORDENSREGLER

Vedtatt i ordinært sameiermøte 20.04.2004, senest endret 08.09.2022.

### 1. INNLEDNING

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

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

### 2. FELLESOMRÅDER

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

- 2.9 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på fellesområder, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og medvirker til at det holdes velstelt og ryddig.
- 2.10 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

### **3. BALKONGER/TERRASSER**

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
- 3.3 Lufting/tørking av tøy og lignende er tillatt når dette ikke er til sjenanse.
- 3.4 Det er tillatt med bruk av gassgrill/elektrisk grill på balkong/terrasse.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseende herunder brystvern og 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 plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.
- 4.3 Fremleie av leilighet må være til boligformål og meldes til styret.
- 4.4 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i wc.

### **5. RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl. 24.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- 5.2 Spesielt støybelagte, 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.

På søn- 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 antenneleg 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.



## **FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER**

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## **Kontakt**

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

## **Forbehold**

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## **Gebyrer 2026**

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	<b>kr 8 406</b>
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	<b>kr 8 406</b>
Eierskiftegebyr (4R + mva)	<b>kr 6 725</b>
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	<b>kr 780</b>
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	<b>kr 2 750</b>
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	<b>kr 1 300</b>
Innmelding/tegning av andel i BORI	<b>kr 650</b>
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	<b>kr 475</b>
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	<b>kr 5 200</b>
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	<b>kr 3 380</b>
Kun boligopplysninger	<b>kr 2 340</b>
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	<b>kr 2 000</b>

## **Eierskifte**

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## **Felleskostnader**

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

## Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysing gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.02.26  
Vår ref.: 4006 / 5  
Meglere ref.: 9260011

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	5	<b>Bolignr</b>	H0202
<b>Boligselskap</b>	4006 Sameiet Bekkestua Terrasse	<b>Etasje</b>	2.etg
<b>Adresse</b>	Bærumsveien 244, 1357 BEKKESTUA	<b>Oppr.ant.rom</b>	
<b>Eier(e)</b>	Paul Jan Holger Brudal (BO)	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

## Fellesutgifter og restanse

Ikke medlem av sikringsordningen.

Månedlig fakturering. Restanse pr 24.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2026-02</b>	<b>2026-03</b>	<b>2026-04</b>	<b>2026-05</b>	<b>2026-06</b>	<b>2026-07</b>
Felleskostnader	3 030	3 030	3 030	3 030	3 030	3 030

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	4006 Sameiet Bekkestua Terrasse (orgnr. 986336249)
<b>Antall enheter</b>	40
<b>Styrets e-post</b>	jfracen@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Jan-Fredrik Rafen (90579125)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 71963543)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	18/19
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Nei

# Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 627,00
<b>Formue</b>	kr 18 889,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

## Merknader

Parkering: Se vedtektene § 2 og husordensreglene punkt 12

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11

Gassavregning: Vi gjør oppmerksom på at gassen avregnes 1 gang pr år. Styret er ansvarlig for avregningen. Avregningen blir sendt til seksjonseier på avregningstidspunktet, slik at dette må tas hensyn til ved eierskifte.

## 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