



Bekkestuveien 29



— Velkommen til

# Bekkestuveien 29



# — Bekkestua sentrum

Lys og romslig 2-roms med stor, skjermet terrasse | Garasjeplass med heisadkomst | Meget sentralt på Bekkestua!

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	125 130,-
Totalpris	5 075 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 760,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Ansvarlig megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	<a href="mailto:j.amland@nordvikbolig.no">j.amland@nordvikbolig.no</a>
Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	<a href="mailto:e.naess@nordvikbolig.no">e.naess@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

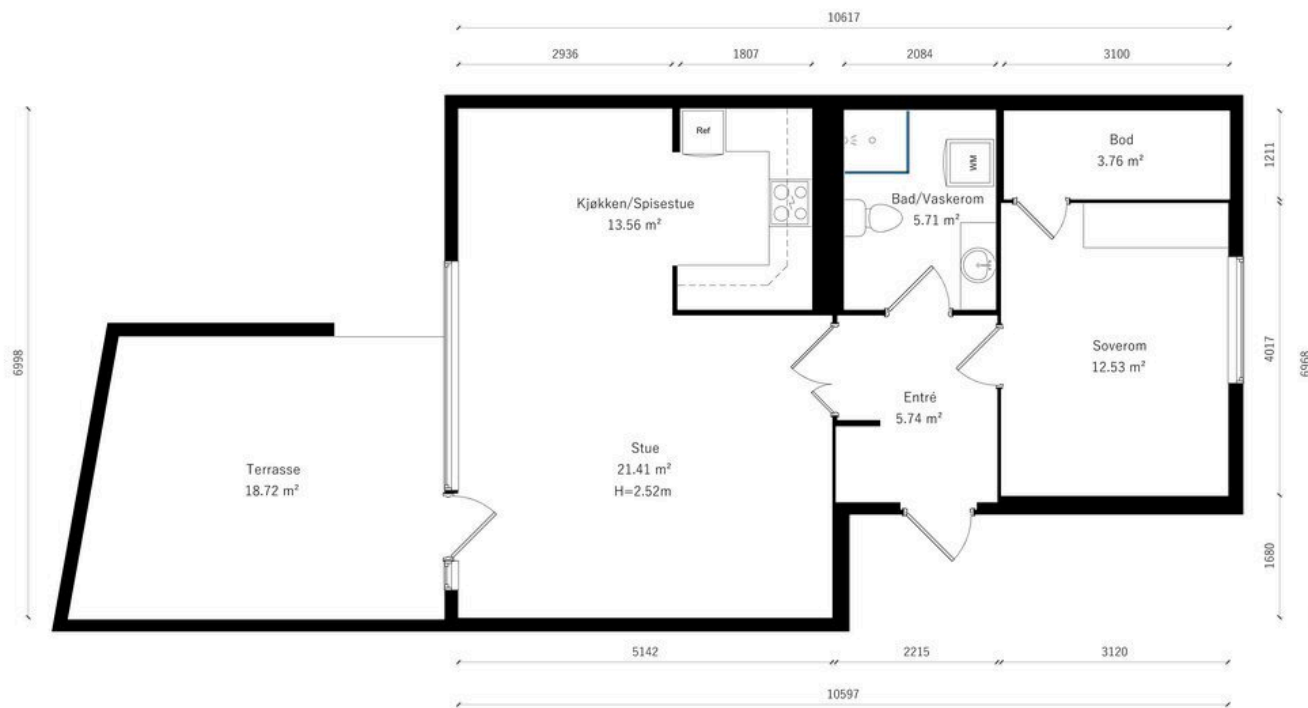
Velkommen til Bekkestuveien 29 - en pen, lys og romslig selveier med garasje plass. Leiligheten ligger i byggets 1.etg med heisadkomst ned til garasjekjeller. Ut fra stue har du en stor og usjenert terrasse på hele 19kvm. Terrassen har gode solforhold og godt med plass til utemøblement og grill. Planløsningen er god med delvis åpen stue- kjøkkenløsning, romslig bad og et soverom med praktisk bod i bakkant.

Her bor du midt på Bekkestua med kort ei til alt av fasiliteter!

### Høydepunkter:

- Romslig 2-roms med skjermet markterasse på hele 19kvm
- Garasje plass med heisadkomst
- God planløsning
- Gjennomgående
- Felles takterasse i nabobygget
- To store boder
- Meget sentral beliggenhet med alt i gangavstand
- T-bane og buss i umiddelbar nærhet

Velkommen på visning!



# Bekkestuveien 29

1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



# Arealer og innhold

---

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	19 kvm

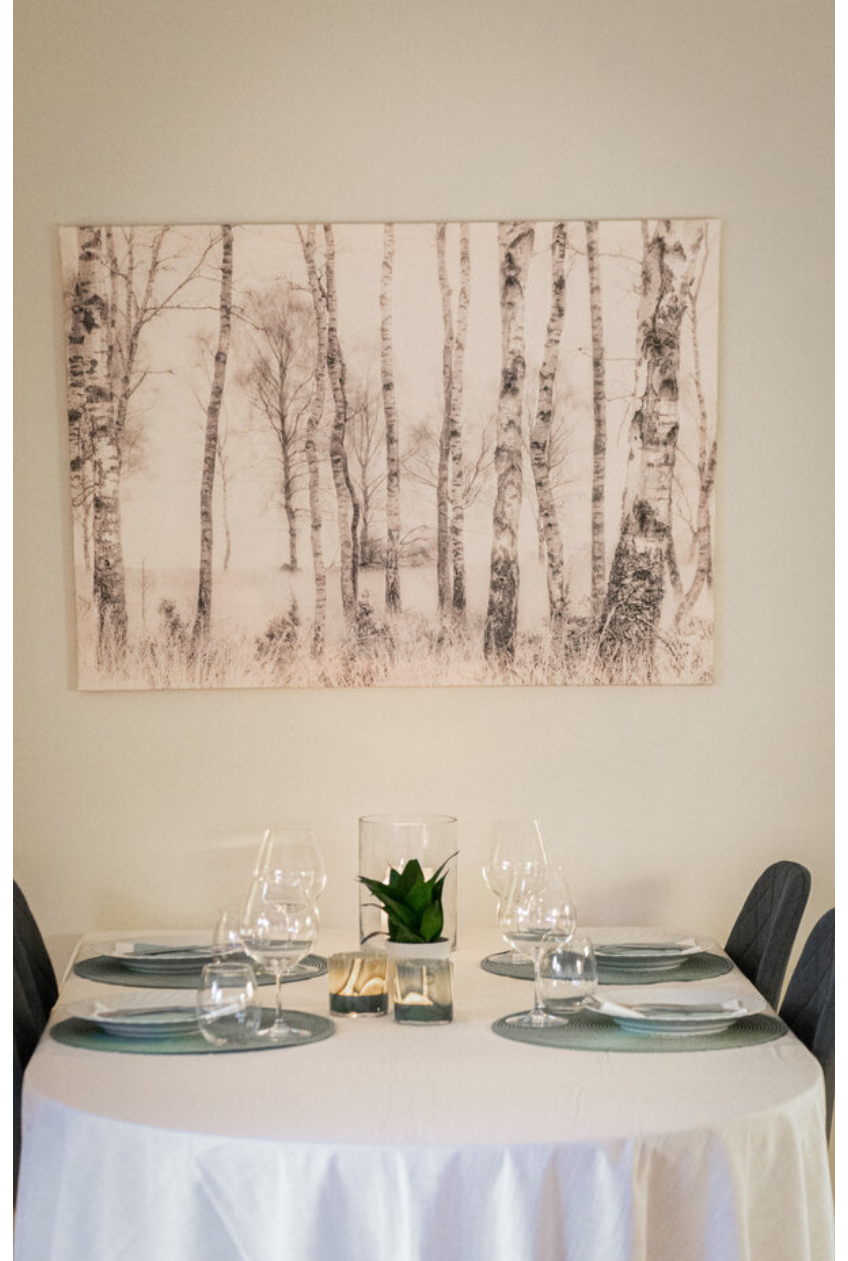
## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 65 kvm. Soverom, kjøkken / spisestue, stue, bad/vaskerom, entré / gang, bod  
BRA-e: 3 kvm. Bod  
Total BRA: 68 kvm.  
TBA: 19 kvm. Terrassearealet er på ca. 24 m<sup>2</sup>, hvorav målbart areal med tredekke er 19 m<sup>2</sup>. Dette er registrert som TBA



































Informasjon

# Bekkestuveien 29

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

56-0238/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA

Gnr 17, bnr 120, snr 19 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

### Selgere

Benedicte Larsen-Haug

Anders Larsen-Haug

### Kjøpesum og omkostninger

4 950 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

123 750,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

137 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 087 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2003

### Etasje

1

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 68 kvm

TBA: 19 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Soverom, kjøkken / spisestue, stue, bad/vaskerom, entré / gang, bod

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 68 kvm.

TBA: 19 kvm. Terrassearealet er på ca. 24 m<sup>2</sup>, hvorav målbart areal med tredekke er 19 m<sup>2</sup>. Dette er registrert som TBA

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

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

### Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Utvendig har du også en skjermet markterrasse. Lagring er sikret gjennom bod i felles bodkjeller. Leiligheten disponerer garasje plass. Boligen har normal standard og fremstår med alminnelig slitasje.

### Standard

Leilighet med god standard oppført i 2003, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår.

### INNVENDIG

Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad og innvendig bod. Veggene er hovedsakelig slette og malte flater, med fliser på bad samt fliser over benkeplate på kjøkken. Himlinger er slette og malte, med nedforet himling på bad. Etasjeskiller er i betong. Fellesområdene har malte oppganger. Trapper og repos er i betong belagt med fliser. Det er heis i oppgangen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Fra entré/gang til stue er det dør med glassfelt.

### VÅTROM

Badet er fra byggeår, og det foreligger ferdigattest for bygget. Veggene er belagt med 15x15 cm fliser. Himlingen er malt og har innfelte spotter samt lys over speil

som belysning. Gulvet er belagt med 15x15 cm fliser og har elektriske varmekabler. Badet har plastsluk (hjelpesluk) og nyere stålsluk som hovedsluk. Det er observert membran under klemringen. Baderomsinnredningen består av skap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det to vegghengte overskap, speil på vegg og belysning over speil. Videre har badet vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i himling og tilluft via spalte under dørblad

### KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeår og har innredning med profilerte fronter. Det er åpen løsning mot spisestue/stue. Gulvet er belagt med parkett, veggene har slette malte flater, og himlingen er slett malt. Belysning er montert under overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet det sentrale avtrekkssystemet med avkast over yttertak. For detaljer om hvitevarer, se tilstandsrapport.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken, tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern. Leiligheten har installert avtrekksanlegg med kontinuerlig grunnventilasjon fra bad. Den varme luften føres ned i garasjen. Kjøkkenet har egen ventilator med avkast over yttertak. Under benkeplaten på kjøkkenet er det plassert en 120 liters Høiax varmtvannsbereder. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavleanlegg i trapperom. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater
- Radon
- Varmvannstank
- Elektrisk anlegg
- Bad/vaskerom - sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasjeanlegg med heisadkomst opp til etasjeplan (plass nr.19)

Parkeringsplasser kan leies ut til andre seksjonseiere. Utleier skal så snart utleieforholdet har startet sende skriftlig melding til sameiets styre med opplysninger om hvem som leier parkeringsplassen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Jar-tek Innsetting av nye dusjdører og dusjarmatur Når: 20.06. 2025

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det har blitt utført standard EL-kontroll av boligen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Små sprekker i noen hjørner, som er utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i leiligheten, skjeggkrefeller er tatt i bruk. Sameiet har hatt et rotteproblem i sammenheng med boligbygging (og sprenging av fjell) i nærområdet. Dette er nå utbedret.

### Byggemåte

Yttertaket er tilnærmet flatt og teknet med papp/folie. Bærende yttervegger er i betong, forblendet med teglstein. Dekker er fritt bærende i armert betong. Vinduer er malte trevinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan. Balkongdøren er malt og har isolerglass. Begge dørene fremstår med liten slitasje. Fra stuen er det utgang til

markterrasse med dekke av tre, resterende terrasse med grus og bed. Terrassen er skjermet med mur og hekk.

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

### Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger:

- Fastmontert baderomsinteriør, fastmontert kjøkkeninteriør, garderobeskap på soverom, panelovner alle rom hvor de er montert.

Følgende tilbehør medfølger ikke:

- Alt av hvitevarer og brunevarer

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 - 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 760,- pr. mnd.

Inkluderer: KabelTV og internett, Komm. avg., generelt vedlikehold, forsikring m.m.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 200,- pr mnd.

- kostnad for bredbånd/TV kr. 500,- pr mnd (egen avtale, det kan også tas gjennom sameiet)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 182 521,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 730 083,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Bechenstuen, orgnr. 985983631

### Om sameiet

- Sameiet Bechenstuen ble stiftet har organisasjonsnummer 985 983 631.
- Sameiet består av 40 seksjoner, fordelt på 3 bygninger.
- Sameiet har ingen lån.
- Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med UNO AS
- TV og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Alle nye beboere må registrere seg hos kundeservice på telefon: 915 09 000.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS

### Vedlikehold:

- Samtlige tak i sameiet er blitt inspisert og nødvendige utbedringer er blitt gjort.
- Avrenningsrør i Blokk A er blitt renovert etter lekkasjer.
- Det har også i 2024 vært utført omfattende vedlikehold på sameiets 4 heiser. På 1 av disse har heisstans ført til utskiftning av sentrale og svært kostbare komponenter.

- Våre bygg fra 2003 har hatt behov for utskiftning av en rekke elektriske installasjoner i fellesområdet. Lysarmaturer, ledninger og andre komponenter er byttet ut og erstattet med nye strømsparende komponenter.
- Avrenningsristen/sluket i nedkjørsel til garasjeanleggene utfordres ved større regnskyll. Ved store regnskyll har det vist seg at avrenningsristen er for grunn og smal til å ta unna alt vannet som renner ned fra et stort areal. Styret har gjennomført og behandlet flere befaringer med entreprenører der løsninger og pris har vært sentrale temaer. Dette arbeidet ble sluttført i 2024.

### Forretningsfører

Bori BBL

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Fellesformue

Kr 7 932,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 15 887,- . I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 67 751,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Se vedtekter.

### Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring

Polisenr. 68736773

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12.08.2009.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delarealer Delareal 3 408 m

Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 3 408 m

BestemmelseOmrådenavn#13

Id 2019015 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2019015>)

Navn GAMLE RINGERIKSVEI MED SIDEGATER MELLOM BEKKESTUVEIEN OG JENS RINGS VEI

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.02.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21152/5144781.pdf>

Delarealer Delareal 214 m

Formål Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Feltnavn oSKI

Id 2006010 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2006010>)

Navn KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.06.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf>

Delarealer Delareal 263 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 67 m

Formål Sporvei/forstadsbane

Delareal 1 755 m

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltnavn S2

Delareal 93 m

Formål Felles parkeringsplass

Delareal 2 m

Formål Sporvei/forstadsbane

Feltnavn T-B2

Id 1990013

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013>)

Navn BEKKESTUA m/omgivelser

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.09.1992

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf>

Delarealer Delareal 7 m

Formål Gatetun

Delareal 1 007 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B

Id 2000043 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000043>)

Navn BEKKESTUA SENTRUM FELT S4e

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.09.2001

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9192/2000043.pdf>

- <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf>

Delarealer Delareal 1 001 m

Formål Blokkbebyggelse

Bekkestua sentrum er stadig i utvikling. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Bærum kommunes portal for saksinnsyn.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/120/19:

26.01.1912 - Dokumentnr: 902516 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1912 - Dokumentnr: 902517 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1923 - Dokumentnr: 900672 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1954 - Dokumentnr: 9369 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. uthus  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1978 - Dokumentnr: 7067 - Erklæring/avtale  
transportabelt fryseri  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1987 - Dokumentnr: 21823 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om septiktank m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2002 - Dokumentnr: 17126 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2003 - Dokumentnr: 13422 - Erklæring/avtale  
Resekjsonering  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2003 - Dokumentnr: 13422 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2003 - Dokumentnr: 21766 - Best. om adkomstrett  
Bruksrett  
Gjelder gang-og sykkelvei  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2025 - Dokumentnr: 1293215 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

17.11.1911 - Dokumentnr: 900261 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:20  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120

30.09.1927 - Dokumentnr: 900196 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0219 Gnr:17 Bnr:412

23.01.2002 - Dokumentnr: 2329 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0219 Gnr:17 Bnr:321

Bestående matrikkelenhet:

Knr:3201 Gnr:17 Bnr:120

13.06.2002 - Dokumentnr: 17126 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 102/5686

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 32, 34 - 40

01.01.2020 - Dokumentnr: 30761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:120

01.01.2024 - Dokumentnr: 30646 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:120

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglens klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at 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.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsgjøring og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
Tilrettelegging kr. 16 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 900,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 160,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

### Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 91779993

### Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 95169623

### Meglerforetaket

Nordvik Bærum  
Gamle Ringeriksvei 29C  
1357 BEKKESTUA  
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 919159863

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Bekkestuveien 29

# Bekkestuveien 29

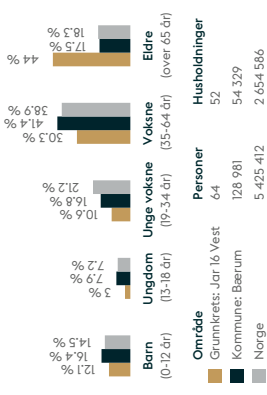
## Skoler

<b>Stabekk skole (1-7 kl.)</b> 497 elever, 22 klasser	<b>3 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Oslo International School (1-1..)</b> 415 elever, 29 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Bekkestua barneskole (1-7 kl.)</b> 545 elever, 25 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Ringstabekk skole (8-10 kl.)</b> 410 elever, 28 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 1 km
<b>Bekkestua skole (8-10 kl.)</b> 561 elever, 40 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Oslo International School</b> 90 elever	<b>8 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Nadderud videregående skole</b> 460 elever	<b>15 min</b> ⚡ 1,3 km
<b>Sport</b>	
⚽ <b>Stabekk skole</b>	<b>5 min</b> ⚡
⚽ <b>Myraparken balløkke</b>	<b>10 min</b> ⚡
⚽ <b>GYM Bekkestua</b>	<b>1 min</b> ⚡
⚽ <b>SATS Bekkestua Stasjon</b>	<b>2 min</b> ⚡

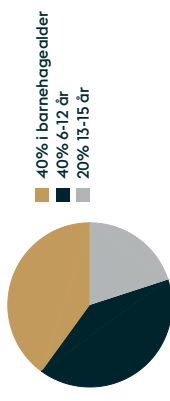
## Offentlig transport

🚋 <b>Bekkestua</b> Linje 1, 2, 3, 5	<b>1 min</b> ⚡ 0,1 km
🚋 <b>Bekkestua bussterminal</b> Totalt 11 ulike linjer	<b>2 min</b> ⚡ 0,1 km
🚋 <b>Stabekk stasjon</b> Linje L1, L2, R21	<b>21 min</b> ⚡ 1,9 km
🚋 <b>Sollerud</b> Linje 13	<b>9 min</b> ⚡ 4,3 km
🚋 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>18 min</b> ⚡ 12 km

## Aldersfordeling



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Barnehager

<b>Ringstabekk Fus barnehage (1-5..)</b> 92 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Gartnerveien barnehage (2-5 år..)</b> 10 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>OIS kindergarden (3-5 år)</b> 27 barn	<b>8 min</b> ⚡ 0,7 km

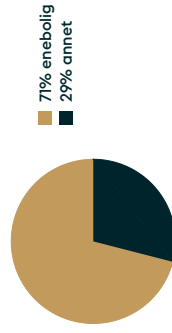
## Ladepunkt for el-bil

🚗 <b>Coop Extra Bekkestua</b>	<b>1 min</b> ⚡
🚗 <b>Meny Bekkestua</b>	<b>2 min</b> ⚡

## Sivilstand

Gift	Norge
<b>33%</b>	33%
<b>33%</b>	54%
<b>17%</b>	9%
<b>17%</b>	4%

## Boligmasse



# Tilstandsrapport

2-roms selveierleilighet.

Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA BÆRUM kommune

# gnr. 17, bnr. 120, snr. 19

# Andelsnummer 00



EK Takst AS

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 22136-1559 Referansenummer: WF1823

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



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



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas@ektakst.no  
959 21 793



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 17 - Bnr 120  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO  
EK TAKST

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri adkomst. Planløsningen er svært god og består av en romslig entré, lys stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Utvendig finnes en skjermet markerterrase på ca. 24 kvm. Leiligheten disponerer også garasje plass i felles garasjeanlegg.

Beligheten er sentral, med kort avstand til Bekkestua sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

### 2-roms selveierleilighet. - Byggeår: 2003

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertaket er tilnærmet flatt og tekkt med papp/folie. Bærende yttervegger er i betong, forblendet med teglstein. Dekker er fritt bærende i armert betong.

Vinduer er malte trevinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan. Balkongdøren er malt og har isolerglass. Begge dørene fremstår med liten slitasje.

Fra stuen er det utgang til markerterrase med dekke av tre, resterende terrasse med grus og bed. Terrassen er skjermet med mur og hekk

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser på gulv. Veggene er hovedsakelig slette og malte flater, med fliser på bad samt fliser over benkeplate på kjøkken. Himlinger er slette og malte, med nedforet himling på bad. Etasjeskiller er i betong.

Fellesområdene har malte oppganger. Trapper og repos er i betong belagt med fliser. Det er heis i oppgangen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Fra entré/gang til stue er det dør med glassfelt.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er fra byggeår, og det foreligger ferdigattest for bygget. Veggene er belagt med 15x15 cm fliser. Himlingen er malt og har innfelle spotter samt lys over speil som belysning. Gulvet er belagt med 15x15 cm fliser og har elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk (hjelpesluk) og nyere stålsluk som hovedsluk. Det er observert membran under klemringen.

Baderomsinnredningen består av skap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det to vegghengte overskap, speil på vegg og belysning over speil. Videre har badet vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i himling og tiluft via spalte under dørbled

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår og har innredning med profilerte fronter. Det er åpen løsning mot spisestue/stue. Gulvet er belagt med parkett, veggene har slette malte flater, og himlingen er slett malt. Belysning er montert under overskap.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det

fliser. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet det sentrale avtrekksystemet med avkast over yttertak. For detaljer om hvidevarer, se tilstandsrapport.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken, tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av støpejern.

Leiligheten har installert avtrekksanlegg med kontinuerlig grunnventilasjon fra bad. Den varme luften føres ned i garasjen. Kjøkkenet har egen ventilator med avkast over yttertak. Under benkeplaten på kjøkkenet er det plassert en 120 liters Høiax varmtvannsbereder.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavleanlegg i trapperom. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanleggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### 2-roms selveierleilighet.

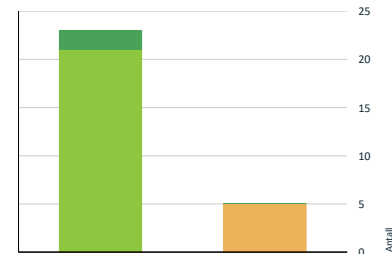
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Det foreligger ferdigattest datert 12.08.2009.

Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 17 - Bnr 120  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO  
EK TAKST

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### 2-roms selveierleilighet.

#### 1/2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### 2-ROMS SELVEIERLEILIGHET.



**Byggeår**  
2003

#### Anvendelse

Leilighet med god standard oppført i 2003, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår.

#### Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje, bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Utvendig har du også en skjermet markterrasse. Lagring er sikret gjennom bod i felles bodkjeller. Leiligheten disponerer garasjeplass. Boligen har normal standard og fremstår med alminnelig slitasje.

#### Vedlikehold

En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

#### Veggkonstruksjon

Bærende yttervegger i betong, forblendet med teglstein. Fritt bærende dekker i armert betong. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.



#### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.



#### Dører

Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med dørkikkert. Det er installert callinganlegg med forbindelse til gateplan. Balkongdøren er malt og har isolerglass. Begge dørene fremstår med liten slitasje

## Tilstandsrapport

#### Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Garasje

Leiligheten disponerer en garasjeplass i tørr felles garasjekjeller. Garsjen vedlikeholdes av sameiet og er ikke videre vurdert.



#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til markterrasse med dekke av tre. Terrassen er skjermet med mur og hekk. Det er oppført store blomsterkasser i betong samt skillevegg mot nabo utført som liggende spilevegg. Terrassen er delvis overbygget av balkong i 2. etasje.



#### Boder

Leiligheten har intern bod i tilknytning til soverom. Samt bod i felles bodkjeller, bod i kjeller er med støpt dekke på gulv og gitter mellom enheter. Bodene fremstår som tørre og fine.



### INNENDIG

## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Overflater

Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har fliser på gulv.

Veggene er hovedsakelig malte, slette flater, med fliser på bad samt fliser over benkeplate på kjøkken. Himlinger er malte og slette, med nedforet himling på bad.

Overflatene er vurdert til å ha normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker anses å være vanlig i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert.

Overflateoppussing må generelt påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsgrad 2 settes da det er registrert enkelte sprekker i vegger på teknisk rom samt i overgang mellom vegg og himling, i tillegg til noe forekomst av heksesot ved luftventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. To utvalgte rom er punktvist kontrollert med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller/skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert. I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På soverom ble det målt 3 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet. På kjøkken ble det målt 8 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm gjennom hele rommet. Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



### 1 TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger. Trapper og repos er av betong belagt med fliser. Det er heis i oppgangen. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en felles konstruksjon.



### 1 TG 1 Innvendige dører

## Tilstandsrapport

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Fra entré/gang til stue er det dør med glassfelt. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig slitasje i forhold til alder.



Gulvet er belagt med fliser i format 15 x 15 cm og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukrist (hovedsluk) til toppen av flisene ved badedør. I dusjsjonen ble det målt fallforhold 1:50. I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, herunder manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen bom ble registrert på de kontrollerte flisene. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk (hjelpesluk) og myere stålsluk som hovedsluk, ett og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammel, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

#### Konsekvens/tiltak

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



### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Badet er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for bygget, men ingen ytterligere dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010. Uten dokumentasjon kan vurderingen kun baseres på synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er gjennomført ved visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i format 15 x 15 cm. Himlingen er malt og har innfelte spotter samt lys over speil som belysning. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, herunder manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport



## 1. ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen består av skap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det to vegghengt overskap med speil på vegg samt belysning over speil. Badet har vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er dusjhjørne med innfellbare dusjdrør.



## 1. ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørbled.



## 1. ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å avdekke unormale forhold. Undersøkelsen ble gjennomført fra bodrom, i vegg bak våtsone (vegg mot vaskemaskin).



## KJØKKEN

## 1. ETASJE &gt; KJØKKEN / SPISESTUE

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår og har innredning med profilerte fronter. Det er åpen løsning mot spisestue/stue. Gulvet er belagt med parkett, veggene har malte, slette flater, og himlingen er slett malt med belysning under overskap som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskum i metall og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Under benkeplaten er det plassert varmtvannstank. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og fremstår som moderne.

Følgende hvidevarer er installert:

Stekeovn med induksjonstopp fra Smeg  
Oppvaskmaskin fra Miele  
Kombiskap fra Samsung  
Avtrekksvifte fra Thermex

Det er montert vannstoppesystem. På generelt grunnlag anbefales ettermontering av komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.



## Tilstandsrapport



## 1. ETASJE &gt; KJØKKEN / SPISESTUE

## TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren trekker luften ut via det sentrale avtrekksystemet. (Avkast over yttertak) Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av «ark-testen» og fungerer som forutsatt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



## TO 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

## TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har installert avtrekkslegg med kontinuerlig grunnventilasjon fra bad. Den varme luften føres ned i garasjen. Kjøkkenet har egen ventilator med avkast over yttertak.



## TO 2 Varmtvannstank

Under benkeplaten på kjøkkenet er det plassert en 120 liters Høiax varmtvannsbereder. Berederen er utstyrt med spillbrett og tilkoblet vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### TG 1 Oppvarming

Leiligheten har gulvvarme på bad/vaskerom. For øvrig oppvarmes boligen med elektriske panelovner.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer fra byggeår. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavleanlegg i trapperom.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

**Det er ikke utført arbeider på sikringskapet etter ferdigstillelse. Mindre elektriske arbeider er utført på ledninger og lamper.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jämfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

**Ja Sikringskapet er over 10 år gammelt. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

Til informasjon. Bygningsakkyndig er ikke elektriker eller har elektrokompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i brannstandardene NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktentral som inkluderer brann- og tyvervarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn  
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

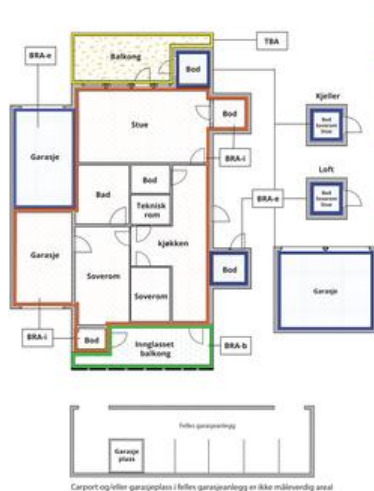
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### 2-roms selveierleilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	65			65	19
Kjellerbod		3		3	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>3</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Soverom, kjøkken / spisestue, stue, bad/vaskerom, entré / gang		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Terrassearealet er på ca. 24 m<sup>2</sup>, hvorav målbar areal med tredekke er 19 m<sup>2</sup>. Dette er registrert som TBA

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 12.08.2009.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>2-roms selveierleilighet.</b>	<b>61</b>	<b>7</b>

Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 17 - Bnr 120  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO  
EK TAKST

#### Kommentar

2-roms selveierleilighet.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	120		19	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bekkestuveien 29

#### Hjemmelshaver

Larsen-Haug Anders, Larsen-Haug Benedicte

### Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/	H0103	BORI	Anders Larsen-Haug og Benedicte Larsen-Haug

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

00

#### Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA  
Gnr 17 - Bnr 120  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO  
EK TAKST

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til på Bekkestua. Her bor man i kort og enkel gangavstand til alt som skjer på Bekkestua, og har gode service tilbud rett utenfor boligen.

Dette er et område på Bekkestua som fremstår som et knutepunkt, det er både skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Bærums hovedbibliotek ligger på Bekkestua, som er et av Norges største og mest besøkte biblioteker. Det er kort vei til lekeplass, Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb avd. Nadderud har fire tennisbaner i nærområdet. Golf kan spilles på både Ballerud (i kort avstand fra boligen) Grini og Haga. Det er nærhet til Bærumsmarka som byr på flotte tur- og friluftsområder. Øverland ligger i nærområdet og er et godt utgangspunkt for turer innover i marka, både til fots, sykkel og ski.

Dagligvarehandelen kan gjøres på en av de mange butikkene i nærheten, som Kiwi, Rema 1000, Coop Mega eller Extra. Bekkestua senter byr på en rekke butikker og spisesteder, deriblant en stor Meny-butikk. Senteret har også en rekke klesbutikker, interiørforretninger og spisesteder som Aroma, Villa Bekk, Maki Sushi og Egon. Ønsker du ytterligere tilbud ligger Sandvika Storsenter og populære CC Vest på Lilleaker godt innen rekkevidde. Det er meget gode offentlige kommunikasjoner via buss, T-bane og trikk. Med bil fra Bekkestua sentrum tar det ca. 7 min til Sandvika, 7 min til Lysaker, 14 min til Oslo S og 43 min til Oslo Lufthavn. Fra eiendommen er det gangavstand til Stabekk og Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Norsk Toppidrettsgymnas og Nadderud videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School ligger også på Bekkestua.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiertomt på 3 409 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte adkomstveier, busker og diverse beplantning. Felles takterasse i sameiet.

#### Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 224.509,-

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 135 000	2004

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	68736773			

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

### EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke latt hensyn til hetteliser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmpumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen

rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

## Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befalingstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

## Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takst rapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal brukslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Larsen-haug, Anders	9578-5995-4-184142	2025-10-21 15:54:53
Larsen-haug, Benedicte	9578-5998-4-854108	2025-10-21 15:48:37



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
21. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
56-0238/25

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

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Benedicte Larsen-Haug, Anders Larsen-Haug	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. desember 2003	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 68736773 Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Jar-tek Innsetting av nye dusjderer og dusjarmatur Når: 20.06. 2025

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

Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det har blitt utført standard EL-kontroll av boligen.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Små sprekker i noen hjørner, som er utbedret.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Små sprekker i enkelte vegger i leiligheten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre i leiligheten, skjeggkrefeller er tatt i bruk. Sameiet har hatt et rotteproblem i sammenheng med boligbygging (og sprenging av fjell) i nærområdet. Dette er nå utbedret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrappert fra 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappert fra 2025, vil oppgis i salgsoppgave ifbm med salg av boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

For du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 56-0238/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Larsen-haug, Benedicte	2025-10-21	Larsen-haug, Anders	2025-10-21
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Larsen-haug, Benedicte		 bankID Larsen-haug, Anders	



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

## Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2025 for 4005 Sameiet Bechenstuen.

Møtested: Ringhøyden Seniorsenter  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag/spørsmål til allerede innsendte saker, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå direkte i fysisk møte.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### Saksliste

Sak 1: Konstituering  
Sak 2: Styrets årsrapport  
Sak 3: Regnskap  
Sak 4: Styrehonorar  
Sak 5: Personvalg

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1

"Styreleder Erland Frøysa velges til møteleder. Bente Larsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding 2024.

#### Styrets forslag Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 052 180 (mot budsjett 2 051 940) og er omtrent som budsjettet.

Utgifter: 2 094 296 (mot budsjett 2 939 001), som er kr 844 705 mindre enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikehold, høyere kostnad på forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv/internett og vaktmestertjenester som det ikke var budsjettet med.

Resultat: kr -15 887 (mot budsjett kr -1 044 314)

#### Styrets forslag Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Styrehonorar

#### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 87 658

### Sak 5: Personvalg

Se vedlagte forslag fra årets valgkomité

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Erland Frøysa

Kandidater til **Valgkomité for 1 år**:

- Chryssula Birkeland
- Beate Færstad Enger

## STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Frøysa	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Birkeland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Läckström	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ruud	Ikke på valg
Styremedlem: Haga	Ikke på valg

Valgkomite: Enger og C Birkeland

Komiteen har innstilt en kandidat  
Se vedlegg

### SELSKAPSFØRER

Sameiet Bechenstuen ble stiftet har organisasjonsnummer 985 983 631.

Sameiet består av 40 seksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 17, bnr 120. i Bærum kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

### STYRETS ARBEID

#### Styrets arbeid 2024.

*Styremøter:*

Styret har avholdt 3 styremøter.

Den daglige driften administreres gjennom mail og telefonisk kontakt mellom styremedlemmene.

*Daglig drift:*

Styret sender og mottar et stort antall telefoner, SMS, mail og andre henvendelser fra seksjonseiere, leietagere, eiendomsforvalter, eiendomsmeglere, kommunen, nabosameier, vaktmester og andre.

Styret behandlet og kvalitet sikret 792 fakturaer, flere med avvik.

Styret har behandlet 22 avviksmeldinger, fortrinnsvis fra vaktmester. Disse er blitt utbedret og lukket.

Styret har mottatt 4 naboklager. Disse er blitt håndtert med skriftlig kommunikasjon og anses løst på laveste nivå.

Styret administrerer sameiets låssystemer med produksjon og registrering av brikker.

Tapte brikker gjøres inaktive og ordinære leilighetsnøkler bestilles fra låsfirma.

*Vedlikehold:*

Samtlige tak i sameiet er blitt inspisert og nødvendige utbedringer er blitt gjort.

Avrenningsrør i Blokk A er blitt renoveret etter lekkasjer.

Det har også i 2024 vært utført omfattende vedlikehold på sameiets 4 heiser. På 1 av disse har heisstans ført til utskiftning av sentrale og svært kostbare komponenter.

Våre bygg fra 2003 har hatt behov for utskiftning av en rekke elektriske installasjoner i fellesområdet.

Lysarmaturer, ledninger og andre komponenter er byttet ut og erstattet med nye strømsparende komponenter.

Avrenningsristen/sluket i nedkjørsel til garasjeleggene utfordres ved større regnskyl. Ved store regnskyl har det vist seg at avrenningsristen er for grunn og smal til å ta unna alt vannet som renner ned fra et stort areal. Styret har gjennomført og behandlet flere befaringer med entreprenører der løsninger og pris har vært sentrale temaer. Dette arbeidet er nå slutført i 2024.

*Rottebekjempelse:*

Sprengning og utgraving på sameiets nabotomt har skremt et antall rotter over til oss i søken på nytt bosted. Skadedyrfirma har satt ut slagfeller med umiddelbare gode resultater.

Skadedyrfirma melder etter sine servicebesøk en svak nedgang i antall drepte rotter.

*Skader på bygning:*

Også i 2024 har våre porter blitt påkjørt. Dette er tidkrevende arbeid opp mot forsikring da dette er kostbare skader. Hendelser dokumenteres med video.

*Økonomi:*

2024 har sameiets økonomi blitt utfordret med økte priser på alle varer og tjenester.

Økonomi/budsjett har vært tema på flere styremøter.

*Utvikling av Bekkestua sentrum/ Bekkestua Have.*

Styremedlemmer har deltatt i fellesmøter og i direkte kontakt med utbygger/Bærum kommune/ nabosameier.

*Avfallsadministrasjon:*

Også i 2024 har styret brukt mye tid på avfallsadministrasjon.

Styret mottar månedlige klager fra avfallsrenovatør/ Bærum Kommune.

- Plast (poser) legges i papp/papir. Det hjelper ikke at plastposen inneholder aviser.
- Matavfall legges i vanlige plastposer. Her må egne grønne poser benyttes.
- Det henses gjenstander på gulvet i søppelrommet. Dette blir IKKE hentet. Alt må kastes i containere.

Pappesker og plastavfall må komprimeres. Sameiet har ikke plass til flere containere og renovatørene tar ikke med seg overfylte containere. Dersom plastcontainer er full må plastavfall legges i restavfall.

Styret Sameiet Bechenstuen.

**Valgkomiteen for Sameiet Bechenstuen****Til årsmøtet 2025**

Valgkomiteens innstilling av nye styremedlemmer for 2025-2027

*Valgkomiteen består av:*

Chryssula Birkeland, Blokk A, oppgang 31  
Beate Færstad Enger, Blokk B, oppgang 27

Styret består av 5 medlemmer inkludert leder.

2 av medlemmene utpekes av næringsseksjonene. Disse er for tiden:

Else Furulund Ruud og Wincent Haga

Valgkomiteen skal gi sin innstilling til årsmøtet om 1 kandidat (Styreleder) og to styremedlemmer til styret fra boligseksjonene.

For perioden 2025-2027 er det styreleder som er på valg. Frøysa har bekreftet at han kan ta gjenvalg.

*Valgkomiteens innstilling for perioden 2025-2027:*

Styreleder Erland Frøysa 2025-2027

*Ikke på valg:*

Styremedlemmer:

Turid Elisabeth Läckström, Blokk B oppgang 27 2024-2026

Ole Birkeland, Blokk A oppgang 33 2024-2026

Bekkestua, 23.01.2025

Chryssula Birkeland

Beate Færstad Enger

## Sameiet Bechenstuen

## Årsoppgjør 2024

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



Sameiet Bechenstuen org.nr. 985983631

## Resultatregnskap 2024

Sameiet Bechenstuen  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 052 180	2 115 402	2 051 940	2 360 007
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 052 180</b>	<b>2 115 402</b>	<b>2 051 940</b>	<b>2 360 007</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	229 231	213 065	0	233 258
Konsulentjenester	3	127 481	116 185	120 426	122 598
Kontingenter		0	0	2 000	0
Rep og vedlikehold	4	561 195	514 309	2 180 000	712 000
Forsikringer		258 960	234 918	177 650	311 603
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	339 828	289 760	266 482	358 000
Energi og fyring	6	131 458	157 105	31 500	159 000
Kabel-TV og telefoni	7	198 336	203 006	86 400	207 999
Driftskostnader	8	202 010	168 388	44 100	185 999
Leiekostnader		885	1 677	0	900
Andre driftskostnader	9	44 912	17 131	30 443	20 899
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 094 296</b>	<b>1 915 544</b>	<b>2 939 001</b>	<b>2 312 256</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-42 116</b>	<b>199 858</b>	<b>-887 061</b>	<b>47 751</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		26 229	24 650	15 500	20 000
Finanskostnad		0	0	172 753	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>26 229</b>	<b>24 650</b>	<b>-157 253</b>	<b>20 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 887</b>	<b>224 509</b>	<b>-1 044 314</b>	<b>67 751</b>
Overført til annen egenkapital	11	-15 887	224 509	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-15 887</b>	<b>224 509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse 31.12.2024**Sameiet Bechenstuen  
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		408 587	369 669
Bankinnskudd, kasse o.l.		385 617	561 853
Skattetrekkkonto	10	13 291	96
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>807 495</b>	<b>931 618</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>807 495</b>	<b>931 618</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Bechenstuen

**Balanse 31.12.2024**Sameiet Bechenstuen  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	425 602	441 488
<b>Sum egenkapital</b>		<b>425 602</b>	<b>441 488</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		345 329	403 033
Annen kortsiktig gjeld		36 564	87 097
Sum kortsiktig gjeld		381 893	490 129
<b>Sum gjeld</b>		<b>381 893</b>	<b>490 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>807 495</b>	<b>931 618</b>

Sameiet Bechenstuen

Erland Frøysa  
Styrets lederElse Johanne Furulund Ruud  
StyremedlemTurid Elisabeth Läckstrøm  
StyremedlemOle Torvald Andreas Ølstad Birkeland  
StyremedlemWincent Haga  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Bechenstuen

## 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	2 052 180	1 865 400	1 185 953	2 360 007
Vedlikeholdsfond	0	250 002	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 052 180</b>	<b>2 115 402</b>	<b>1 185 953</b>	<b>2 360 007</b>

### Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	99 077	0	0	0
Feriepenger	14 168	0	0	10 098
Godtgjørelse til styre- og	87 658	87 658	0	90 000
Andre honorarer/godtgjørelser	0	99 077	0	104 000
Arbeidsgiveravgift	26 330	26 330	0	27 400
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	1 998	0	0	1 760
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>229 231</b>	<b>213 065</b>	<b>0</b>	<b>233 258</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har en ansatt, styreleder får lønn hver måned for renhold i sameiet.

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	18 438	18 125	11 826	5 000
Forretningsførerhonorar	81 525	77 895	54 423	85 599
Andre forvaltningstjenester	17 291	18 047	2 000	22 000
Vakthold	10 227	2 118	0	9 999
Annen fremmed tjeneste	0	0	25 000	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>127 481</b>	<b>116 185</b>	<b>93 249</b>	<b>122 598</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 4 Reparasjon og vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	119 580	70 357	1 900 000	120 000
Vedlikehold VVS	91 472	5 804	30 000	50 000
Vedlikehold elektro	55 667	20 715	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	53 863	19 267	100 000	60 000
Vedlikehold heis	171 672	320 789	0	350 000
Vedlikehold garasjer	35 061	39 936	0	45 000
Vedlikehold brannsikring	21 880	17 442	150 000	25 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	20 000	0	12 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>561 195</b>	<b>514 309</b>	<b>2 180 000</b>	<b>712 000</b>

**Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	339 828	289 760	266 482	358 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>339 828</b>	<b>289 760</b>	<b>266 482</b>	<b>358 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	131 458	157 105	31 500	159 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>131 458</b>	<b>157 105</b>	<b>31 500</b>	<b>159 000</b>

**Note 7 Kabel-TV og telefoni**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	198 336	203 006	86 400	207 999
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>198 336</b>	<b>203 006</b>	<b>86 400</b>	<b>207 999</b>

**Note 8 Driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	101 183	96 555	0	105 999
Renholdstjenester	61 154	34 737	44 100	50 000
Snøbrøyting/stroing/feieing	39 673	37 096	0	30 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>202 010</b>	<b>168 388</b>	<b>44 100</b>	<b>185 999</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	10 013	5 844	7 543	10 500
Soppeltømming/container	28 982	0	6 000	2 000
Datautstyr og programvare	0	5 000	0	0
Ånnet driftsmateriale	20	1 166	6 000	2 000
Lisenser/software	3 495	2 500	5 000	3 999
Porto	0	223	0	0
Øredifferanser	1	-3	5 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	900	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>44 912</b>	<b>17 131</b>	<b>30 443</b>	<b>20 899</b>

**Note 10 Bundne midler**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	13 291	96
<b>Sum skattetrekkkonto</b>	<b>13 291</b>	<b>96</b>

**Note 11 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	441 488	216 980
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-15 887	224 509
Sum opptjent egenkapital 31.12	425 602	441 488
Annen egenkapital 31.12	425 602	441 488
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>425 602</b>	<b>441 488</b>


**Note 12 Arbeidskapital**

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>441 488</b>	<b>216 980</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-15 887	224 509
B. Årets endring i arbeidskapital	-15 887	224 509
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>425 602</b>	<b>441 488</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	807 495	931 618
- Kortsiktig gjeld	381 893	490 129
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>425 602</b>	<b>441 488</b>

**4005 2024 Årsregnskap.pdf**

Navn	Dato	Navn	Dato
Lackstrøm, Turid Elisabeth	2025-03-28	Frøysa, Erland	2025-03-28

Identifikasjon

 Lackstrøm, Turid Elisabeth

Identifikasjon

 Frøysa, Erland

Navn	Dato	Navn	Dato
Birkeland, Ole Torvald Andreas Ølstad	2025-03-28	Ruud, Else Johanne Furulund	2025-04-01

Identifikasjon

 Birkeland, Ole Torvald  
Andreas Ølstad

Identifikasjon

 Ruud, Else Johanne  
Furulund

Navn	Dato
Haga, Wincent	2025-03-28

Identifikasjon

 Haga, Wincent



Til årsmøtet i Sameiet Bechenstuen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bechenstuen som viser et underskudd på NOK 15 877. 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 2. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Verifisert av  
SIGNICAT  
02.04.2025

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Verifisert av  
SIGNICAT  
02.04.2025

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.04.2025 16:57:54

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

### Valgkomiteen for Sameiet Bechenstuen

#### Til årsmøtet 2025

#### Valgkomiteens innstilling av nye styremedlemmer for 2025-2027

Valgkomiteen består av:

Chryssula Birkeland, Blokk A, oppgang 31

Beate Færstad Enger, Blokk B, oppgang 27

Styret består av 5 medlemmer inkludert leder.

2 av medlemmene utpekes av næringsseksjonene. Disse er for tiden:

Else Furulund Ruud og Wincent Haga

Valgkomiteen skal gi sin innstilling til årsmøtet om 1 kandidat (Styreleder) og to styremedlemmer til styret fra boligseksjonene.

For perioden 2025-2027 er det styreleder som er på valg. Frøysa har bekreftet at han kan ta gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling for perioden 2025-2027:

Styreleder Erland Frøysa 2025-2027

Ikke på valg:

Styremedlemmer:

Turid Elisabeth Läckstrøm, Blokk B oppgang 27 2024-2026

Ole Birkeland, Blokk A oppgang 33 2024-2026

Bekkestua, 23.01.2022

Chryssula Birkeland

Beate Færstad Enger

## 4005 Sameiet Bechenstuen

Protokoll for ordinært årsmøte 09.04.2025

Sted: Ringhøyden Seniorsenter  
17 av 40 mulige stemmegivere var representert.  
9 deltok fysisk, 8 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Erland Frøysa velges til møteleder. Bente Larsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding 2024.

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 052 180 (mot budsjett 2 051 940) og er omtrent som budsjettert.

Utgifter: 2 094 296 (mot budsjett 2 939 001), som er kr 844 705 mindre enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak mindre kostnader til vedlikehold, høyere kostnad på forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv/internett og vaktmestertjenester som det ikke var budsjettert med.

Resultat: kr -15 887 (mot budsjett kr -1 044 314)

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Styrehonorar

#### Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 87 658

### Sak 5: Personvalg

Se vedlagte forslag fra årets valgkomité

#### Styreleder (2 år)

Erland Frøysa **enstemmig valgt**

#### Styremedlem fra 2024 -næring

Else Furulund Ruud (Valgt tidligere)

#### Styremedlem fra 2024 -næring



Wincent Haga (Valgt tidligere)

#### Valgkomité for 1 år (2 posisjoner)

Chryssula Birkeland **1. valg - enstemmig valgt**

Beate Færstad Enger **2. valg - enstemmig valgt**

**Ordinært årsmøte 09.04.2025 protokoll.pdf**

Navn	Dato	Navn	Dato
LARSEN, BENTE	2025-04-09	Frøysa, Erland	2025-04-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
 LARSEN, BENTE		 Frøysa, Erland	

Vedtekter – Bechenstuen

**VEDTEKTER FOR SAMEIET BECHENSTUEN**

Vedtektene ble endret på årsmøte 24.04.2018.

**1. Navn / formål / eiendommen**

Sameiets navn er Sameiet Bechenstuen, beliggende på eiendommen gnr. 17 bnr. 120 i Bærum Kommune.

Eiendommen består av den gamle "Ruudgården" og to nybygg (oppført i 2002/2003) og er delt i 40 eierseksjoner innenfor Sameiet.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet.

I nybyggene er seksjonene 1–32 boligseksjoner og seksjon 33 næringsseksjon. I den opprinnelige Ruudgården er seksjon 34–36 næringsseksjoner og seksjonene 37–40 boligseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som vedlegg til vedtektene.

Reseksjonering / oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseiernes eierbrøk.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til en eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

Allmennheten har en evigvarende bruksrett til en gang-/sykkelvei som går over eiendommen, jf vedlegg 9. Bærum kommune har ansvaret (vedlikehold m.v.) for denne veien.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (både hoveddel og tilleggsdel) areal BTA.

**2. Organisering / råderett****2.1 Råderett over seksjon**

Til hver sameieandel er det knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Boder er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i Vedlegg 2 og 3. Parkeringsplasser er fordelt slik som angitt i pkt 2.3.

**2.2 Enerett til fellesarealer**

Følgende seksjonseiere har enerett til følgende fellesarealer, jfr. eierseksjonslovens (ESL) §25, 5. ledd:

Vedtekter – Bechenstuen

AREAL	SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT – FARGEKODE	KOSTNADS-DEKNING
Alle fellesarealer (herunder bl.a. tekniske rom, trappeoppganger og korridorer) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg i den gamle "Ruudgården" .	Seksjon 34-40, merket med mørk grønt i Vedlegg 3-7.	Dekkes i sin helhet av seksjonene 34-40 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Den gamle "Ruudgårdens" tak, fasader o.l.	Seksjon 34-40	Dekkes i sin helhet av seksjonene 34-40 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Utomhusareal, adkomstareal o.l i tilknytning til "Ruudgården"	Seksjon 34-40 Markert med mørk grønt i Vedlegg 9.	Dekkes i sin helhet av seksjonene 34-40 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Alle fellesarealer (herunder bl.a. heis, heissjakt, heismaskinrom, tekniske rom, trappeoppganger) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg i nybyggene. Dette gjelder dog ikke inngangspartiet/trapperom 5 i 1. etasje mot Ruudgården, angitt på Vedlegg 3 og 4.	Seksjon 1-33, jf. Vedlegg 2-8.	Dekkes i sin helhet av seksjonene 1-33, etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Nybyggenes tak, fasader o.l. (Unntatt takterrassen bygg A)	Seksjon 1-33	Dekkes i sin helhet av seksjonene 1-33, etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2.
Takterrassen bygg A	Seksjon 1-32 Markert med lyst blått og rosa i Vedlegg 8	Dekkes i sin helhet av seksjonene 1-32 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2
Utearealet mellom Nybyggene og Ruudgården	Seksjon 1-32 Markert med lyst blått og rosa i Vedlegg 9	Dekkes i sin helhet av seksjonene 1-32 etter den fordeling som er nevnt i pkt 3.2

Vedtekter – Bechenstuen

Enerett til fellesareal i parkeringsanlegget er regulert av pkt 2.3.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

### 2.3 Parkeringsanlegget

I sameiet er det et parkeringsanlegg, se Vedlegg 2 og 3. Følgende er bestemt om fordelingen av parkeringsplassene:

- Plass nr 1–32 tilhører seksjon nr. 1–32, fordelt slik at plass nr 1 er tilleggsareal til seksjon 1, plass nr. 2 er tilleggsareal til seksjon 2 osv.
- Plass nr 3 og 6 tilhører seksjon nr 16 som tilleggsareal
- Plass nr 16 tilhører seksjon nr 6 som tilleggsareal
- Plass nr 7 tilhører seksjon nr 13 som tilleggsareal
- Plass nr 33-36 tilhører seksjon 35 som tilleggsareal
- Plass nr 37 tilhører seksjon 34 som tilleggsareal
- Plass nr 38-39 tilhører seksjon 39 som tilleggsareal
- Plass nr 40-43 tilhører seksjon 36 som tilleggsareal
- Plass nr 44-45 tilhører seksjon 38 som tilleggsareal.
- Plass nr 46 tilhører seksjon 24 som tilleggsareal
- Plass nr 47 tilhører seksjon 28 som tilleggsareal
- Plass nr 48-49 tilhører seksjon 37 som tilleggsareal
- Plass nr 50 tilhører seksjon 10 som tilleggsareal
- Plass nr 51 tilhører seksjon 11 som tilleggsareal
- Plass nr 52 tilhører seksjon 7 som tilleggsareal.
- Plass nr 53-54(NY) tilhører seksjon 40
- Plass nr 55 (NY) tilhører seksjon 3
- Den ene delen av garasjekjelleren, med unummererte parkeringsplasser, markert med rødt på Vedlegg 3, er tilleggsareal tilhørende seksjon 33. De øvrige seksjonseierne kan gå over dette området for å komme til trapper/heis og til hovedtavlerom.

De enkelte plassene er markert med rødt på Vedlegg 2 og 3, og seksjonsnummeret er angitt på de respektive plassene.

Parkeringsplassen(e) kan kun overdras sammen med overdragelsen av sameieseksjonen. Dette gjelder ikke for plass nr. 46-54, og for parkeringsplasser tilhørende seksjon 33. Samtlige parkeringsplasser kan leies ut av vedkommende seksjonseier. Utleier skal så snart utleieforholdet har startet sende skriftlig melding til sameiets styre med opplysninger om hvem som leier parkeringsplassen.

Vedtekter – Bechenstuen

### 3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

#### 3.1 Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon/tilleggsareal. Herunder omfattes vedlikehold av egne vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, skal forestås av seksjonseierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av pkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen seksjonseier.

For øvrig vises det til ESL §32 og §33.

#### 3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av seksjonseierne)
- Forsikring (i den grad forsikring ikke ordnes direkte av den enkelte seksjonseier)
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold som ikke omfattes av eneretten i pkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode.

Fellesutgifter knyttet til de arealer som seksjonseierne har enerett til betales av de seksjonseiere som har enerett, dog fordelt mellom bolig- og næringsseksjonen(e) som nevnt nedenfor. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealer. Med mindre noe annet vedtas av samtlige av de seksjonseiere som har enerett, legges sameiebrøken til grunn for fordelingen av utgiftene.

I den utstrekning det besluttes av styret, eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, rennovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet, jfr ESL §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Vedtekter – Bechenstuen

### 3.3 Parkeringsplasser

Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget dekkes av de seksjonseierne som eier, eller har bruksrett til, parkeringsplasser i anlegget, fordelt med en lik andel pr. parkeringsplass.

### 3.4 Vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

### 3.5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en beslutning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider / utskiftninger skal varsles til styret. Det forutsettes at kostnadene ved slike arbeider holdes adskilt mellom bolig og næringsseksjonene.

## 4. Ansvar

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. ESL § 30.

## 5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler seksjonseier egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

## 6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier

Vedtekter – Bechenstuen

## 7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder.
2. Årsberetning fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av seksjonseierne.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

## 8. Stemmevekt / flertallskrav

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Vedtekter – Bechenstuen

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, under forutsetning av at det er gitt tilslutning fra samtlige av næringsseksjonene i sameiet. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for seksjonseierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 3.2.
- d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner.

Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall.

## 9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf pkt 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder. Seksjon nr. 33 (næringsseksjon) skal være representert i styret med minst ett medlem, og det skal være minst én representant i styret fra næringsseksjonene i Ruudgården (seksjonene 34-36). Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene og leder velges for 2 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

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

Vedtekter – Bechenstuen

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

## 10. Profilerings av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på bygget.

## 11. Særbestemmelser for boligseksjonene

Det kan fastsettes interne ordensregler mv. som kun skal gjelde for boligseksjonene. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (ESL).

## 12. Bestemmelse om videoovervåking

### 12.1 Videoovervåking

Årsmøtet godkjenner bruk av videoovervåking i sameiets fellesareal.

### 12.2 Datatilsynets regelverk

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

## Vedtekter – Bechenstuen

- Vedlegg 1: Oppdelingsbegjæringen
- Vedlegg 2: Plan Kjeller -2
- Vedlegg 3: Plan Kjeller -1
- Vedlegg 4: Plan 1. etasje
- Vedlegg 5: Plan 2. etasje
- Vedlegg 6: Plan 3. etasje
- Vedlegg 7: Plan 4. etasje
- Vedlegg 8: Plan Tak felt A
- Vedlegg 9: Kart med utearealer
- Vedlegg 10: Arealoversikt
- Vedlegg 11: Situasjonkart

**BORI BBL**

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

Generert 22.10.25  
Vår ref.: 4005 / 19  
Meglerns ref.: 56-0238/25

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	19	<b>Bolignr</b>	H0103
<b>Boligselskap</b>	4005 Sameiet Bechenstuen	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Anders Larsen-Haug, Benedicte Larsen-Haug	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 22.10.25: 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.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	4005 Sameiet Bechenstuen (orgnr. 985983631)
<b>Antall enheter</b>	40
<b>Styrets e-post</b>	bechenstuen@outlook.com
<b>Styreleder</b>	Erland Frøysa (90059999)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 68736773)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	17/120
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Nei

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 0,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 470,00
<b>Formue</b>	kr 7 932,00	<b>Utgifter</b>	kr 0,00

## Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Sameiet har ingen lån.

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med UNO AS tlf: 66987744, 90166105, e-post: post@uno.no

TV og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telenor Norge AS på telefon: 815 55 520. Alle nye beboere må registrere seg hos kundeservice på telefon: 915 09 000.

Cek Studio For Architecture And Design Escuer  
Ostadalsveien 40A  
0753 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
20/22465 - 21/53523/ARNMAR 16.03.2021

Adresse - Tiltak: Bekkestuveien 29 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - fasadeendring  
Gnr/Bnr: 17/120  
Tiltakshaver: Carl Wiktor Schwarz  
Ansvarlig søker: Cek Studio For Architecture And Design Escuer

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

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

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

Det er sendt inn oppdatert gjennomføringsplan, som bekrefter at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Arnfinn Martinsen  
saksbehandler

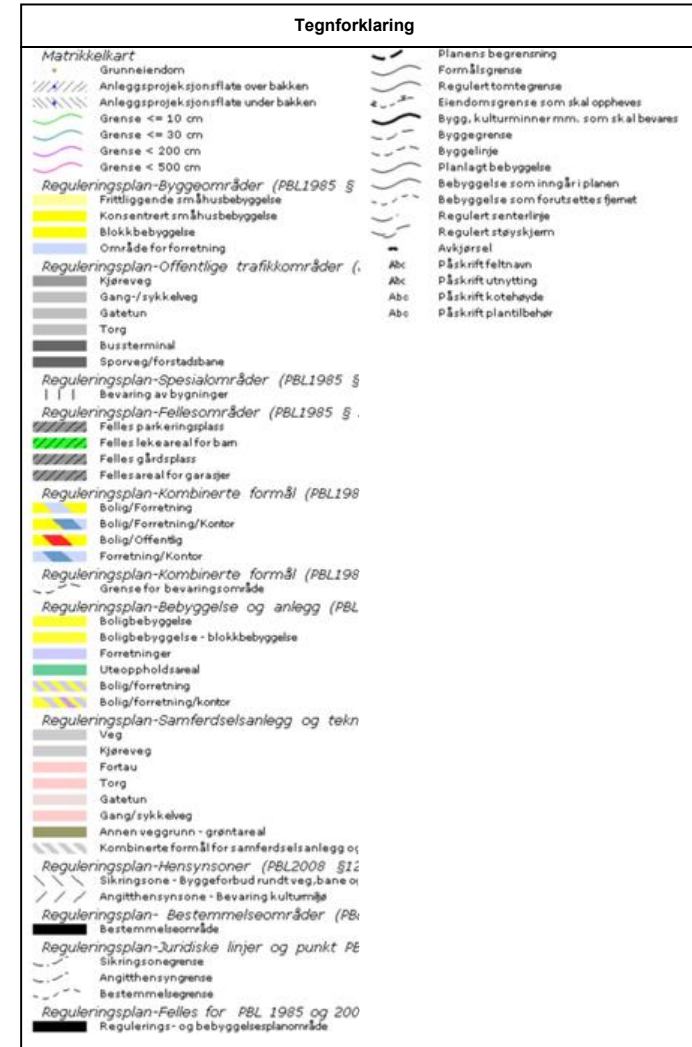
*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Eyvind Lyches vei 10

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

KLART SPRÅK?  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartprak@baerum.kommune.no](mailto:klartprak@baerum.kommune.no)



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006010

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2008 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har plansjefen 18.06.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers § 6c merket med kursiv.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr.71 har plansjefen 29.10.2009, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4 merket med kursiv.

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD – BEKKESTUA

### § 1 - HENSIKT

Planen skal legge til rette for oppgradering av Kolsåsbanen på strekningen Tjernsrud – Bekkestua. Mellom Oslo grense og Bekkestua skal banen oppgraderes til metro og trikk. Tiltaket skal i hovedsak utbygges innenfor eksisterende baneareal, men areal til nye stasjonsutforminger må sikres.

Planen skal videre legge til rette for foretting og oppgradering av Bekkestua sentrum, med vekt på kombinasjon av bolig/forretning/kontor. Som del av dette skal det etableres torg over Kolsåsbanen (Torg A og B). Torg A og B skal etableres samtidig med Kolsåsbanens oppgraderingstiltak og skal koordineres fullt ut/ i alle ledd med dette.

### BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

#### § 2. Boliger – frittliggende småhusbebyggelse

Omfatter feltene B1 – B10 og B14.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA=20%.

Maksimalt tillatt gesimshøyde/mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m<sup>2</sup> netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal (MUA) på henholdsvis 300m<sup>2</sup> og 200m<sup>2</sup> pr. boenhet.

For hybelleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> kreves 50m<sup>2</sup> i tillegg, for større enheter gjelder bestemmelsene for tomannsboliger.

Innenfor tillatt %BYA skal det avsettes plass til 1 garasje (minimum 18m<sup>3</sup>) for hver boenhet unntatt hybelleilighet. I tillegg tillates parkeringsplasser på terreng i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bærum kommune. Slike parkeringsplasser skal ikke bebygges.

Bygg markert som "Omriis av bygg som inngår i planen" kan tillates oppført med tilsvarende størrelse og høyde som eksisterende bygg dersom det oppstår skade på disse som følge av brann og lignende.

Eiendommen gnr.17/155 (Ringstabbekkeveien 75A) skal ha gang- og kjøreatkomst via gnr.17/948.

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.

Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Støyskjerming mot Kolsåsbanen kan etableres innenfor boligområdene.

Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.

Felt B14 må ved utbygging vurderes som del av tilstøtende areal syd for feltet.

### § 3. Boliger konsentrert småhusbebyggelse

Omfatter feltene B11 – B13

Feltene B11 og B12 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.

Felt B13: Innenfor området kan tillates oppført 4-mannsboliger, kjedehus, rekkehushus eller lavblokk.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA=25%.

Ved utbygging kreves bebyggelsesplan som omfatter hele feltet.

Bebyggelsens omfang og utforming fastsettes i bebyggelsesplan.

Feltet skal ha kjøreatkomst via felles avkjørsel FA4.

Parkering skal være i henhold til Bærum kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Parkeringsplasser skal i hovedsak plasseres under terreng.

Det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> brukbart uteoppholdsarealer pr. boenhet, herav minimum 50 i fellesareal.

Ny bebyggelse skal tilfredsstillende gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd for bane.

Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 13.

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25.1.ledd nr.3)

#### § 4. Trafikkområde – vei mv.

Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5 V6 (kjøreveier), G/S, G/S1, G/S2, G/S3, G/S4, (gang-sykelveier), AV (annen veigrunn) og P1, P2 (parkeringsplasser).

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.

Plan som viser hvilke veier som skal nyttes til massetransport og anleggstrafikk skal utarbeides. Planen skal godkjennes av Bærum kommune før igangsettingstillatelse gis.

Del av Idrettsveien (V1) tillates stengt mens arbeid med banen pågår.

Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S2:

17/826, 17/825, 17/821, 17/820, 17/819, 17/818 og 17/822.

Følgende eiendommer skal ha atkomst via G/S3:

17/248, 17/740, 17/759, 17/159, 17/956, 17/963, 17/499, 17/935 og 17/500.

V6 opprettholdes som tidligere regulert del av hovedveisystemet rundt Bekkestua.

Parkeringsområde P1 og P2 skal benyttes av reisende med Kolsåsbanen.

Innenfor felt P1 kan det tillates oppført teknisk bygg for Kolsåsbanen. Tiltaket krever byggetillatelse.

#### § 5. Trafikkområde Torg

Omfatter feltet Torg A og torg B

- a) Torg A og Torg B skal tilpasses, gateplan og fasader for omkringliggende eksisterende bebyggelse, fortau, ramper og gateløp.

Avstand mellom skinnegang (Kolsåsbanen) og ferdig underkant torg skal i hele sin lengde være minimum 5,80 meter.

b) **Bebyggelsesplan**

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som også omfatter feltene A, B, C og G/S, Torg A og B, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.

Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensning ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

**§ 6. Trafikkområde – forstadsbane/sporvei**

a) Omfatter felt T-B1 og T-B2.

b) Trafikkområdene T-B1 og T-B2 skal benyttes til banelegeme og banetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyskjermer, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for drift av banen kan oppføres innenfor banens trafikkområde.

c) **Støy og vibrasjoner**

Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i kommunen.

Luftoverført støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, pr. i dag T-1442, skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

I Bærum deles døgnnet inn i dag (07.00-19.00), kveld (19.00-22.00) og natt (22.00-07.00).

Anleggsperioden:

For anleggsperioden gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.

Driftsfasen:

For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

Strukturlyd

Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overstige  $L_{Amax}$  32 dB i oppholdsrom i boliger, ref.NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturstøy, dokument 186588 (Ark.05/227).

Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til  $v_{w,95} = 0,3 - 0,6 \text{ mm/s}$ .

*Den laveste av de parvise grenseverdiene skal legges til grunn som en målsetting.* Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Kontroll

Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.

Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd-og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

d) **Utslipp**

Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene, drifts-og dreivann fra anleggsområdet som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning. Dette gjelder også overvann fra stasjonsområder.

e) **Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll**

Alle banetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m<sup>2</sup>, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger) er detaljert avklart i reguleringsplan med tilhørende illustrasjoner, og er dermed fritatt for saksbehandling og kontroll, jfr.Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Følgende tiltak er ikke fritatt for byggesaksbehandling:

Støyskjermer langs strekningen Tjernsrud – Bekkestua skal fremmes i egen byggesak.

Tjernsrud

Turvei/undergang med tilhørende ramper/trapper skal fremmes i egen byggesak.

Ringstabekk

Trapper, ramper og murer skal fremmes i egen byggesak.

Egne Hjem

Fotgjengerundergang med trapper, murer skal fremmes i egen byggesak.

Bekkestua

Tiltak i tilknytning til banen (ramper, trapper, murer etc.) innenfor område T-B2, herunder fundamentering og mur langs banen i Felt A samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B og nødvendige konstruksjoner for løkkene, skal inngå i samlet rammesøknad med bane og stasjonsløsningene for Bekkestua.

Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

**FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)**

**§ 7. Friområder**

Omfatter felt F-T (turvei).

Innenfor området tillates opparbeidet turvei i inntil 3m bredde.

Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.

Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.6)**

**§ 8. Naturvernområde**

Omfatter felt N.

Området skal bevares slik at livsmiljø og arts mangfold blir ivarettatt eller styrket. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune. Stedegen vegetasjon skal benyttes. Innenfor området kan tillates opparbeidet sti fra turvei F-T til stasjonsområdet (Ringstabeck st.)

Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden, jfr. rekkefølgebestemmelse § 14.

Planen skal godkjennes av Bærum kommune.

Del av området er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

#### **FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.7)**

##### **§ 9.**

Omfatter feltene FA1 - FA4.

FA1 – felles grøntområde for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.

FA2 – felles avkjørsel/parkering for eiendommene 17/663, 17/664, 17/665, 17/666 og 17/667.

FA3 – felles avkjørsel for eiendommene gnr. 17/1123, 17/1124, 17/483, 17/1122 og 17/840.

FA4 – felles avkjørsel for feltene B12 og B13.

Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

#### **KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25. 2.ledd)**

##### **§ 10. Bolig, forretning, kontor**

Omfatter feltene: feltene S1 og S2.

Felt S1 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.

Felt S2 er ferdig utbygget. Ytterligere utbygging tillates ikke.

Deler av feltene er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

##### **§ 11. Bolig, forretning, kontor, bevertning:**

Omfatter feltene Felt A og Felt C

Feltene Felt A og Felt C tillates ikke utbygget før det foreligger godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte felt G/S, felt B og Torg A og Torg B. Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensing ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Parkering for feltene A og C skal opparbeides i henhold til følgende norm:

Boliger: 1 plass pr. leilighet

Kontor: 1 plass pr. 40 m<sup>2</sup> BRA

Forretning: 1 plass pr. 30 m<sup>2</sup> BRA

Beverning: 1 plass pr. 30 m<sup>2</sup> BRA

Parkering i felt A skal også dekke parkeringskravet for felt B og ny bebyggelse i felt C.

Sykkelparkering:

For kontor, forretning og bevertning skal det opparbeides minimum 1 sykkelplass pr. 80 m<sup>2</sup> BRA.

For boliger skal sykkelplasser opparbeides etter følgende norm:

1 roms leilighet og hybel: 1 plass pr. leilighet

2 roms leilighet: 1,3 plasser pr. leilighet

3 roms leilighet: 1,6 plasser pr. leilighet

4 roms leilighet eller mer: 2,5 plasser pr. leilighet

Parkeringsnormen for bil- og sykkel kan av det faste utvalget for plansaker fastsette andre krav enn gitt i denne bestemmelsen, etter dokumentasjon på parkeringsbehovet for området avsett i kommuneplanen som sentrumsbebyggelse i Bekkestua.

Ny bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at hvert felt og området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Bebyggelsen skal ha flate tak. Bygningsdeler over gesimshøyde skal utformes som en harmonisk del av arkitekturen.

Verandaer mot offentlig torg tillates kraget utover fastsatt byggegrense/ formåls grense. med inntil 2,0 meter i en minimumshøyde på 3,5 meter over underliggende torg.

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg, heis samt andre tekniske installasjoner. på inntil 1/10 av takflaten inntil 2,2 meter over den maksimale gesimshøyden som er angitt for hvert felt.

Felt A: Tillates bebygget med inntil 22000 m<sup>2</sup> BRA.

Inntil maksimum gesimshøyde kote + 82 med avtrapping til kote 73 i nordøst og sydvest.

Bebyggelse på lokk-konstruksjon ved Torg A kan maksimalt ha kote + 76.

Parkeringsareal i kjeller/under terreng skal ikke medregnes i BRA fra kote + 62,5 og under.

Inntil BRA 8000 m<sup>2</sup> av ny bebyggelse kan benyttes til forretning / bevertning.

Utadrettede og bymessige funksjoner skal ligge mot Torg A, og ha aksesspunkt fra Torg A.

Innenfor feltet skal det avsettes et minimum ute- og oppholdsareal (MUA) på 35 m<sup>2</sup> pr. bolig til privat og/eller felles bruk. Innenfor dette arealet skal det avsettes nærlekeplass.

Feltet skal ha avkjørsel til parkeringskjeller og til varelevering fra Frøytunveien. Varelevering og avfallshåndtering ved næringsarealet må planlegges slik at støy fra varetransport, varehåndtering, avfallshåndtering inkl. maskinell håndtering som med komprimatorer o.l og avfallstransport ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen i og utenfor planområdet, jf. TA 506 og NS 8175.

Felt C: Tillates bebygget med inntil 3700 m<sup>2</sup> BRA.

Ny bebyggelse tillates med gesimshøyde/mønehøyde inntil kote + 73.

Det tillates ikke påbygg på eksisterende bebyggelse.

Arealfordeling mellom formålene skal fremgå av bebyggelsesplanen.

I kjeller skal det avsettes nødvendig areal til teknisk rom knyttet til drift av Kolsåsbanen.

##### **§ 12. Forretning, kontor, bevertning**

Omfatter felt B

Felt B: Feltet tillates fradelt.

Felt B tillates bebygget med inntil 420 m<sup>2</sup> BRA.

Maks tillatt gesimshøyde/mønehøyde er kote +73.

Før rammetillatelse gis for felt B skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, jfr §§11 og 14.

##### **§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)**

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

Murer, brukonstruksjoner m/ramper, fotgjengerundergang, tekniske bygg og støyskjermer skal gis en god estetisk utforming.

Før det åpnes for gående og syklende fra GS 3 til perronger og stasjonsarealer skal det fremlegges egen sak for Plan- og miljøutvalget om konsekvenser for barns sikkerhet, tilgjengelighet for reisende, behov for universell utforming og eventuelle ulike skjæringspunkt for disse tre motstridende hensyn.

#### § 14. REKKEFØLGE (PBL § 26)

Naturvernområde

Før det gis igangsettingstillatelse for Kolsåsbanen skal det foreligge godkjent plan for hvordan eksisterende naturmiljø skal ivaretas i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Bærum kommune.

Midlertidig trafikkområde

- o Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
- o Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/bepantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.
- o Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
- o Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Trafikkområde forstadsbane, felt T-B2

Fundamentering og nødvendige bygningskonstruksjoner av Torg A, og Torg B og Felt A's konstruksjoner under nivå for skinnegang, må gjøres parallelt med bane- /stasjonsutbygging og inngå i enhetlig felles rammesøknad. (Jfr. § 6 - Bekkestua)

Boliger konsentrert småhusbebyggelse

Før rammetillatelse gis for boliger i Felt B 13 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet.

Kombinerte formål (Felt A, B og C samt Torg A og Torg B)

- o Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det foreligge godkjent felles bebyggelsesplan for feltene. Bebyggelsesplanen skal også omfatte Torg A og Torg B, og felt G/S.
- o Nødvendige lokk-konstruksjoner for Torg A og Torg B, mur langs banen i Felt A, samt byggkonstruksjoner under Torg A og Torg B, nødvendige konstruksjoner for lakkene, skal etableres senest samtidig med felt T-B2, og senest byggemeldes samtidig med felt T-B2.
- o Torg A og Torg B skal være ferdig opparbeidet i tråd med bebyggelsesplan for området, før det kan gis brukstillatelse for Felt A og Felt B, og senest samtidig med Felt A, samt byggemeldes senest samtidig med Felt A.

- o Dersom rammesøknad for T- B2 utarbeides før bebyggelsesplanen er godkjent, skal Torg A og Torg B inngå i rammesøknaden for T- B2, og kravet til bebyggelsesplan bortfaller for oppmuring langs banen i Felt A, tilsvarende for byggkonstruksjoner under lokk A og nødvendige konstruksjoner for lakkene.
- o Før rammetillatelse gis for feltene A, B og C skal det innhentes uttalelse fra Kollektivtransportproduksjoner AS og Akershus Fylkeskommune.
- o Før igangsettingstillatelse gis innen det enkelte felt skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av feltet. Nærmere om krav til utforming og innhold av plan for den ubebygde del av det enkelte felt settes i bebyggelsesplan. Utomhusplan for utforming av Torg A og Torg B skal skje senest i forbindelse med utomhusplan for første igangsettingstillatelse.
- o Felt A kan ikke utbygges i etapper. Felt B og C kan ikke utbygges før Felt A, jfr. krav om opparbeidelse av nye parkeringsplasser.
- o Før igangsettingstillatelse gis skal det være redegjort for at luftforurensing ligger innenfor de anbefalte grenseverdier.
- o Før det gis igangsettingstillatelse skal det avklares om det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensing skal forurensingsmyndigheten varsles, jfr. Forurensingslovens § 7.
- o Ved utforming av Torg A skal det tas hensyn til eksisterende G/S, og gis en sikker og estetisk utforming i forhold til denne. For utforming og gatemøblering for Felt C uten ny bebyggelse gjelder tilsvarende i forhold til Torg A og G/S.
- o Det faste utvalget for plansaker kan fastsette annen avgrensning ved godkjenning av felles bebyggelsesplan enn det som er gitt i denne bestemmelsen.

Krav til teknisk- og sosial infrastruktur

Før det gis byggetillatelse boligenheter i Felt A skal teknisk- og sosial infrastruktur være etablert. Med sosial infrastruktur menes med tilgjengelig barnehage- og skolekapasitet. Teknisk infrastruktur fremgår av § 67 i plan- og bygningsloven.

Krav til opparbeidelse av ute- og oppholdsareal

For boligområder med felles ute- og oppholdsareal, skal fellesområder og tilstrekkelig areal for lekeplass være etablert før brukstillatelse gis. Disse arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

#### ANDRE BESTEMMELSER

##### § 15. Universell utforming/tilgjengelighet

- Oppgradering av Kolsåsbanen skal gjennomføres med sikte på universell utforming/tilgjengelighet til banen og stasjonsområdene. Minst en atkomst for perrong skal ha universell utforming.
- Bygninger i Felt A, Felt B og nybygg Felt C og G/S, Torg A og Torg B skal utformes etter prinsipper for universell utforming/tilgjengelighet og skal være tilgjengelige for bevegelses- og orienteringshemmede.

##### § 16. Bebyggelsesplan

- Bebyggelsesplan for feltene A, B og C og G/S, Torg A og B skal ta stilling til følgende:
  - o Utforming og plassering av bebyggelsen
  - o Materialvalg og fasadeuttrykk
  - o Plassering av ventilasjonsanlegg

- Plassering og fordeling av de enkelte formål i vertikal og horisontalplan
  - Avklare offentlige arealer (parkering og torg og gangtraseer) og fellesarealer (parkering boliger/ næring, samt felles uteoppholdsarealer)
  - Fordeling arealtypen (forretning, kontor, bevertning, boliger)
  - Plassering av tilfluktsrom
  - Rømningsveier – inkludert fra bane-/og stasjonsområdet
  - Universell utforming
  - Plassering av felles uteoppholdsarealer
  - Håndtering av overflatevann.
  - Gatebruksplan for Bekkestua (Arkiv ID: 611-92) skal ligge til grunn for utforming av fortau/gate/torg A og Torg B, samt løsning på torg plan uten ny bebyggelse for Felt C inntil eksisterende bebyggelse.
  - Belysning og skilting (Felles estetisk formgivning på firma navn/reklame, virkning av lyssetting).
  - Uteareal for boligutnet i Felt A, samt Torg A og Torg B, skal gis en utforming med vekt på sikkerhet og estetikk ved avslutning mot sporområde ramper og ved andre høydesprang. Dette skal vises løst i bebyggelsesplanforslaget og dokumenteres detaljert i rammesøknad.
- Bebyggelsesplan for felt B13 skal ta stilling til følgende:
    - Utforming og plassering av bebyggelsen
    - Materialvalg og fasadeuttrykk
    - Parkeringsløsning
    - Plassering av felles ute- og oppholdsarealer
    - Universell utforming

#### § 17. Miljøbestemmelser:

- For utendørs luftforurensing gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens Forurensingstilsyns rapport 38 (1982), Luftforurensing. Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg tillates ikke plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- Støyforholdene på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være innenfor grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 tabell 2.
- Før rammetillatelse gis for nye boliger skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrengning. Før brukstillatelse gis skal eventuelle tiltak mot radoninntrengning være gjennomført. Dersom det fremlegges dokumentasjon for at radon i grunnen ikke utgjør noen helserisiko, kan kommunen tillate at krav om forebyggende tiltak mot radoninntrengning frafalles.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggenes levetid. Det skal etableres vannbåren varmeanlegg til oppvarming av bebyggelse eventuelt uteareal, for mulighet til å benytte flere typer energibærere.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimaliseres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Før rammetillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

oooOOooo

## Reguleringsplan for

Reguleringsbestemmelser  
detaljregulering  
PlanID: 2019015  
Saksnummer: 19/13128  
Dokument: 5144781

### Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for
- utvikling av Bekkestua sentrum som et fremtidsrettet områdesenter med urbane kvaliteter, gode møteplasser og høy kvalitet i gater og byrom.
  - Sikre etablering av Gamle Ringeriksvei som en bygate med gode forhold for byliv, gående og syklende
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
  - etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
  - prioritering av fotgjengere, syklistene og vare- og servicetransport.
  - høy arkitektonisk kvalitet.
  - overvannsløsning med blågrønne elementer
  - trafikksikker skolevei
  - gode gang- / sykkelforbindelser
  - elementer som bidrar til trivsel, trygghet og bevegelsesfrihet.

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### Gater, torg og plasser

- § 2.1 Gater, torg og plasser (planområdet) skal utformes i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan dokumentnr. 4958589.
- § 2.2 Plan for gater og torg skal utarbeides for hele planområdet og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- Planen for gater og torg skal vise:
- Kjøremønster for bil, sykkel og varelevering
  - Håndtering av overflatevann (synlig på overflaten)
  - Bruk av møbleringssonen og fortausarealer utenfor gangsonen: herunder plassering av sykkelparkering, benker, beplantning, belysning, andre faste installasjoner, områder avsatt til uteservering, varelevering, samt stigningsforhold.
  - Materialbruk på fortau, i møbleringssone og kjørebane
  - Hvordan universell utforming er ivarettatt

### Bestemmelser til arealformål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene oV1, oF, oTorg1, 2 og 3, oSKF1 og 2, oA2 og oGS2

- § 2.3 Alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur, skal være offentlige.

- § 2.4 Innenfor alle underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det kunne etableres midlertidige løsninger for trafikkavvikling og bylivstiltak. Midlertidige løsninger skal kunne godkjennes med tidsbegrenset gyldighet på inntil 10 år.

#### Veg, felt oV1

- § 3.1 Veg skal utformes som gate med kantstein mot fortau. Vegarealer skal tilrettelegges for begrenset trafikk og hastighet.

#### Kombinerte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, felt oSKF1

- § 4.1 Kombinert kjøreveg/fortau/gangareal/gågate/sykkelvei-felt/annen veggrunn-grøntareal
- § 4.2 Gata skal ha sykkelanlegg, fortrinnsvis som sykkelgate.
- § 4.3 Veg skal utformes som gate tilrettelagt som aktiv bylivsgate.

#### Kombinerte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, felt oSKF2

- § 6.1 Kombinert kjøreveg/annen veggrunn-grøntareal
- § 6.2 Veg skal utformes som gate.

#### Torg felt1

- § 7.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon, lek og opphold.
- § 7.2 Det tillates etablert løsninger for flom/vannmagasin under torget. Plassering må ikke være til hinder for installasjoner på torget.

#### Torg felt2

- § 8.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon og opphold.

#### Torg, felt3

- § 9.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon, og opphold.

### Bestemmelser til hensynssoner

#### Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

##### Sikringsone for veikulvert, H190

- § 10.1 Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Innenfor sikringssonen 20 m til hver side av senterlinje til veikulvert skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av veimyndigheten før tiltaket kan godkjennes.

### Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan dokumentnr. 4958589

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000043

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt disse bestemmelser.

#### **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR BEKKESTUA SENTRUM FELT S4e**

##### **§ 1**

#### **BOLIG FELT "B" OG KOMBINERT FORMÅL BOLIG / FORRETNING / KONTOR FELT "A"**

##### **Fellesbestemmelser**

##### **Bygningenes utforming:**

Bygninger skal føres opp innenfor omriss av planlagt bebyggelse og angitte gesimshøyder som er vist/oppført på plankartet, og etter prinsippene (byggekkropp, balkonger, takform) som er vist i fasadeoppriss som følger bebyggelsesplanen. Det tillates ikke takoppbygg over takflatene unntatt trapperom og heis.

Forretninger i 1. etasje skal ha inngang og utstillingsvinduer mot Gamle Ringeriksvei, slik at fasaden får et bymessig preg.

Det regnes ikke med i BRA mindre balkonger og terrasser som ligger utenfor omriss av planlagt bebyggelse og "åpent areal" (OPA) i 1. etasje øst for forreningen.

Kjelleretasjene kan utvides til formålsgrense / 1 m fra formålsgrense mot felt S4f, og kan legges under offentlig gang- og sykkelvei. Kjelleretasjene regnes ikke med i BRA.

Det skal være mulig å ha gangadkomst langs eksisterende bygning fra miljøgata til perrongen.

##### **Farge- og materialvalg:**

Ved byggesøknad skal det fremlegges farge- og materialprøver for fasader. Fasadematerialene skal være godkjent før igangsettelsestillatelsen gis. Det skal brukes fasadematerialer som ikke reflekterer sollys og støy. Det skal velges materialer og farger som bedrar til forsterkning og videreføring av Bekkestuas helhetlige preg

##### **Støy:**

Støynivå fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøvern-departementet (jfr. rundskriv T-1/86). Nødvendige støybeskyttelsestiltak skal iverksettes før brukstillatelse for boligene gis.

**Skiltplan** skal godkjennes i særskilt tegning eller som en del av byggetegning. Annen skilting enn det som fremkommer i skiltplan tillates ikke.

**Utomhusplan** for de ubebygde arealene av planområdet, gårdsrom og større terrasser skal sendes inn i målstokk 1:200 sammen med byggesøknad, og skal være godkjent før byggetillatelse gis. Arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for brukstillatelse gis. — Utomhusplanen for området skal også inkludere arealet mellom fasadeliv og offentlig veigrunn.

**Krav til bilparkering:** For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.

**Uteoppholdsarealer:** For 1 – 3-romsleiligheter: 35 m<sup>2</sup>  
større enn 3-romsleiligheter: 45 m<sup>2</sup>

Balkonger og terrasser, også overdekkede, regnes med i arealene. Arealer bratter enn 1:3 regnes ikke med.

##### **Rekkefølgebestemmelser:**

Før det kan gis brukstillatelse til 1. byggetrinn skal offentlig gang- og sykkelvei og forlengelse av gangbroen over stasjonen være ferdigstilt.

##### **Felt "A":**

##### **Formål og areal:**

Boliger: 1.850 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal)  
forretninger / kontorer: 850 m<sup>2</sup>BRA (kontorarealet skal ikke overstige maks. 25 % av dette arealet)

Den eksisterende 4 etasjes murbygningen er ikke medregnet i arealene og kommer i tillegg.

##### **Uteoppholdsarealer:**

Gårdsrommet på forretningstaket og takterrassen skal være felles for beboerne i boligblokken på felt A.

##### **Felt "B":**

##### **Formål og areal:**

Boliger: 1.550 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal)

##### **Uteoppholdsarealer:**

Taket over underetasjen skal være felles for beboerne i boligblokken på felt B.

##### **§ 2**

#### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

##### **Gang- / sykkelvei "G":**

Ved byggesøknad skal det fremlegges farge- og materialprøver for veibelegget, som skal være godkjent før igangsettelsestillatelsen gis. Veibelegget skal være tilpasset det øvrige veibelegget på Bekkestua sentrum.

Stigningen skal ikke være større enn 1:12,5.

Det skal legges varmekabler / -slanger under veidekke.

Veien kan overbygges av bygg på felt A i henhold til vedtatte fasadeoppriss.

### § 3

#### **FELLES OMRÅDER**

##### **Felles avkjørsel "F":**

Dette er adkomst til parkeringskjelleren som er felles for bebyggelsen på felt "A" og "B".  
Når stigningen er brattere enn 1:10, skal det legges varmekabler / -slanger under kjørebanelen.

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990013

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 13.04.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med \* og i kursiv.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med \*\* og i kursiv.

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKESTUA SENTRUM

## § 1

Planen deles inn i et sentralt byggeområde, merket "S" på kartet, med høy utnyttelse for boliger, forretninger, kontor og parkeringshus, og tilgrensende boligfelt merket "B". Felt merket "S" som er foreslått til spesialområde for bevaring er omtalt i eget avsnitt.

## SENTRALE BYGGEOMRÅDER MERKET S1 - S6

## § 2

Forretninger kan lokaliseres i etasje på gatenivå, 2. etasje eller etasje under gatenivå i det omfang som fremgår for det enkelte felt. Boligene skal lokaliseres slik i bebyggelsen at det tas hensyn til orientering, støy og forurensning. Forretningsarealer kan alternativt benyttes til bevertningsformål.

## § 3

Over gesims kan tillates toppetasje som må være tilbaketrukket innenfor takvinkel som skal være maks. 1:1,5 eller 35o. Toppetasjes gulvflaten medregnes i utnyttelsen.

## § 4

Det kreves min. 35 m2 netto uteoppholdsarealer for 3-roms eller mindre leiligheter og 45 m2 for større leiligheter. Balkonger eller terrasser i de sentrale strøk regnes med. Uteoppholdsarealene skal være felles for de beboere som sokner naturlig til arealet.

I gårdsrom for uteoppholdsarealer kan det bygges glasskupler.

Ingen gårdsrom skal være mindre enn 400 m2 og skal ha en bredde på minst 20 m.

Uteoppholdsarealene skal møbleres for noe barneaktivitet (lekeapparater) og andre aldersgrupper (benker m.v.)

## § 5

**Utnyttelse, formålsinndeling, høyder og etasjetall for feltene S1 - S5**

Total utnyttelse for det enkelte felt er angitt i m2 BRA (tillatt bruttoareal).

**Felt S1a:**

Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

**Felt S1b:**

se § 6

**Felt S1c:**

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 6500 m2, forretninger 3.200 m2, kontorer 2000 m2.

Feltet kan bebygges med 4 etasjer over terreng kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +82.

Innen en 12 meters avstand fra grensen mot eiendommen gnr. 19, bnr. 231 skal bebyggelsen være trappet ned til gesimshøyde +79, og mot byggegrense mot gnr. 19, bnr. 298 være trappet ned til gesimshøyde +76 innen en avstand på 12 m.

Mot Bærumsveien kan annen etasje krages ut over byggelinjen inntil 3 meter.

**Felt S2b:**

*\*Feltet kan bebygges inntil samme høyde som eksisterende bygg med maks. 1350 m2 BRA forretning/kontor. Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.*

*\*Det tillates ikke reklameplakater eller andre skjemmende skilt*

**Felt S2c:**

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1400 m2, forretninger 500 m2, kontorer 1100 m2.

Feltet kan overbygges 3 etasjer over terreng kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

**Felt S2d:**

Feltet kan suppleres med boliger.

**Felt S2e:**

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

**Felt S3:**

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1000 m2, forretninger 2400 m2, kontorer 800 m2.

Feltet kan bebygges med 2 etasjer over kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76. Fasaden av byggets nordligste hjørne bør utformes/markeres som gateromsavslutning. Det kan her tillates 3 etasjer over kote +69. Ytterligere toppetasje tillates ikke.

**Felt S4a:**

se § 6

**Felt S4b:**

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1700 m2, forretninger 2500 m2, kontorer 400 m2.

Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

**Felt S4c:**

Feltet tillates utbygget med:

forretninger 400 m2, kontorer 4400 m2. Feltet kan ikke nyttes til bolig.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

**Felt S4d:**

Feltet tillates utbygget med:

boliger 1000 m2, forretninger 400 m2, kontorer 1000 m2. Feltet kan overbygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +76.

Det skal være en offentlig gang/sykkelforbindelse langs banen, gjennom feltet som forbindelse langs forstadsbanen ved S5 til fotgjengerprioritert gate. Sammenhengen med nabofeltet må vises i bebyggelsesplan.

**Felt S4e:**

Feltet tillates utbygd med: boliger 1200 m2, forretninger 1300 m2, kontorer 400 m2.

Ruudgårdens murhus er ikke medregnet i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

**\*\*Felt S4e:**

*Den østre delen av felt S4e (opprinnelig nordre del av felt S4f i reguleringsplan R.90-13, bilag 151) tillates bebygget med 1550 m2 BRA (bruksareal) boliger med maks. gesimshøyde +76.*

**Felt S4f:**

Feltet tillates utbygd med: boliger maksimalt 3500 m2.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Alternativt tillates feltet utbygd med: bussterminal, forretninger 1400 m2, kontor 2100 m2.

**\*\*Felt S4f:**

Feltet tillates bebygget med 1650 m2 BRA boliger med maks. gesimshøyde +76.

**Felt S5:**

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over terreng kote +70, gesimshøyde +79.

Utnyttelse: boliger 9000 m2.

Byggegrense mot Bærumsveien må forholde seg til sikkerhetssone for tunnel.

**Felt S6:**

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

**\*Felt EB:**

Før felt EB kan bebygges skal ny kjørevei og gang-/sykkelvei være opparbeidet.

Feltet kan bebygges med inntil 700 m2 BRA offentlig formål og inntil 3200 m2 BRA boliger.

Underetasjene på felt EB kan bygges inntil tomtegrensen i nordvest.

Maks. tillatt gesimshøyde er for den østre delen av felt EB (sørøst for gnr 19, bnr 15) kote +77,8 og for den vestre delen av felt EB kote +72,4. Det er kun tillatt mindre takoppbygg for trapperom / heismaskinrom (ike viftemaskinrom). Det kan kreves takplan.

**§ 6****Spesialområder/bevaring (S1b, S2a og S4a).**

Bebyggelse som på plankartet er omrammet med tykk strek, skal bevares og hvis mulig føres tilbake til opprinnelig utseende. Byggesøknader skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Eventuelle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdige bygg.

**Felt S1b**

Innenfor de viste byggegrenser kan felt S1c utvides mot S1b med maks. 3 etasjer (gesimshøyde +79), men ikke utover S1c's arealbegrensninger.

**Felt S2a**

Mindre utvidelser i en etasje kan tillates.

**Felt S4a**

Tilbaketrukket toppetasje tillates for murbygning.

**BOLIGOMRÅDENE B1 - B9****§ 7**

Feltene B1 - B5 kan utnyttes med BYA ikke over 25%, og maks. 3 etasjer. I skrått terreng bestemmes antall synlige etasjer i bebyggelsesplan. Ved en slik utnyttelse kan kreves bebyggelsesplan.

Det stilles høye krav til tilpassing til nabobygg og landskap når det gjelder dimensjoner, utforming og materialvalg.

Ved utnyttelse på under 20% kreves ikke bebyggelsesplan. Da gjelder kravene i § 8.

For eiendommer som kan bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles leke og oppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensninger og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.

For gnr. 19, bnr. 231, (Bærumsveien 217) kan tillates en bebyggelse som tilpasses overgangen mellom sentrums- og villabebyggelsen innenfor rammen av § 7 i reguleringsbestemmelsene. Tomten tillates bebygd med bolig. Maks. 150 m2 av arealene mot Bærumsveien kan nyttes til kontor. Det må vises atkomst til kontor og til bakenforliggende boliger. Parkering forutsettes løst på egen tomt.

**§ 8****Boligområdene B6 - B9.**

1. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av netto tomt (BYA= 20%). Antall etasjer maks. 2.
2. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 m2 og 200 m2 pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m2 . Arealkravet skal

dekkes på tomta bygningen ligger på.

3. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 m2.

**TRAFIKKOMRÅDER.****§ 9****Fotgjengerprioritert sentrumsgate.**

Gamle Ringeriksvei fra nr. 30 til nr. 40 og Bærumsveien fra nr. 208 til nr. 215 skal benyttes til sentrumsgate og være fotgjengerprioritert. Det forutsettes tilgjengelighet for varetransport til de enkelte eiendommer. Gjennomkjøringsmuligheten kan reguleres avhengig av trafikksituasjonen i området.

For den fotgjengerprioriterte sentrumsgaten skal det utarbeides egen detaljplan.

Det skal redegjøres for arealene for fotgjengere/syklister, biler (kjørebane, parkering, av- og pålastningsarealer), fotgjengeroverganger, fartsdempende tiltak, torg, utforming og møblering, herunder lekeapparater og benker skal vises/ beskrives i særskilt gateplan. I fotgjengerensonen kan oppføres en-etasjes paviljonger begrenset til 200 m2. Det skal redegjøres for overgangssoner til Bærumsveien og til Gamle Ringeriksvei.

For busser og drosjer skal det være gjennomkjøring i Bærumsveien.

Annen gjennomkjøring ved bussterminalen skal vurderes utfra bussterminalens behov.

**§ 10****Gang-/sykkelveier.**

For gang-/sykkelveier skal stigningen ikke være større enn 1:12,5.

Fra Kolsåsbanens stasjon på felt S4d skal anlegges oversiktlig og kortest mulig gangforbindelse til bussterminalen.

Offentlig vei langs Kolsåsbanen til den sentrale fotgjengerensonen skal føres via felt S4d.

Det skal være offentlig gangforbindelse fra bussterminal via bro over banen til Bekkestuveien.

**§ 11****Parkering.**

For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.

Parkeringsplasser skal generelt ligge under bebyggelsen. Omfanget av parkering på bakkeplan bestemmes i utomhusplan eller bebyggelsesplan.

Parkeringsatkomst til felt S4b skal føres via S4c. Parkeringsatkomst til felt S1b,c skal skje fra Bærumsveien, (det tillates innkjøring også fra Gamle Ringeriksvei).

**§ 12****Terrenginngrep i forbindelse med veianleggene.**

Før veianleggene igangsettes skal det være utarbeidet plan for terrengbehandling, beplantning og støyskjerming.

**§ 13****Sikringssoner for tunneler og veikulvert.**

Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringsone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.

**§ 14****Fellesatkomst.**

Viste fellesatkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

**STØY.****§ 15**

Støynivået fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøverndepartementet. Nødvendige støyleskyttelsestiltak skal iverksettes før brukstillatelse for boligene kan gis.

#### **BEBYGGELSESPLAN OG UTOMHUSPLAN.**

##### **§ 16**

##### Bebyggelsesplan.

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor S1 - S6 som ivaretar helhet og fellesfunksjoner.

Planen skal fastlegge:

- a. Plassering av bygningenes indre og ytre fasadeliv og gesimshøyder. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse.
- b. Fasadeutforming og eventuelt materialbruk for å ivareta helhet og innbyrdes sammenheng.
- c. Alment tilgjengelige trafikkarealer og bruken av disse, samt høydeplassering og tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.
- d. Glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
- e. Hovedtrekken i bruken av utearealene, møblering og beplantning.
- f. Tomteinndelingen

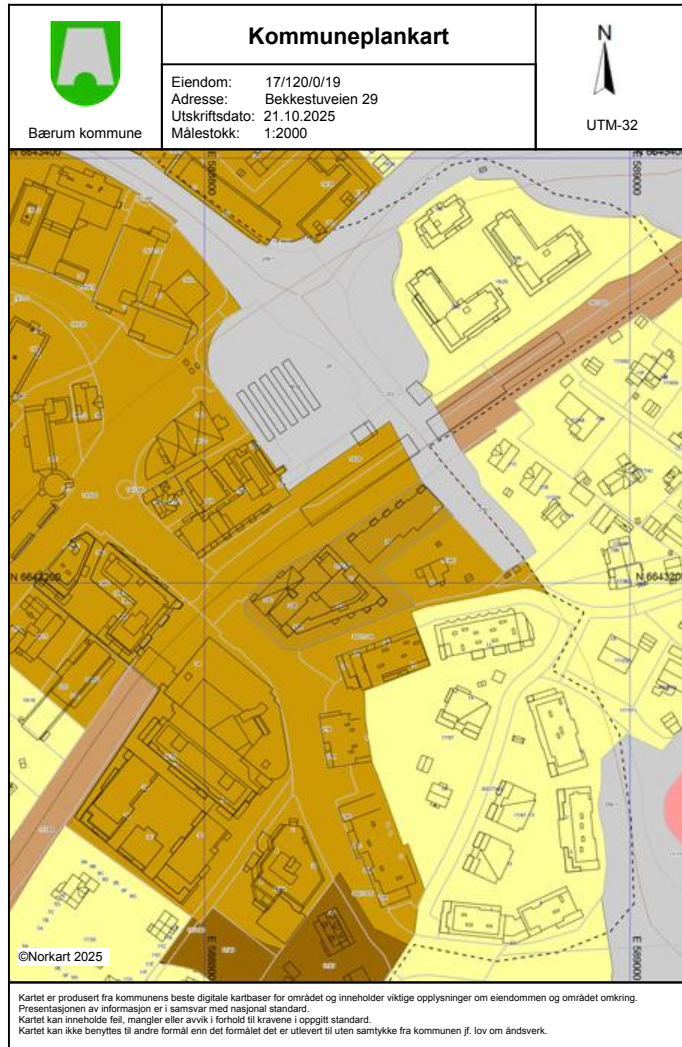
##### **§ 17**

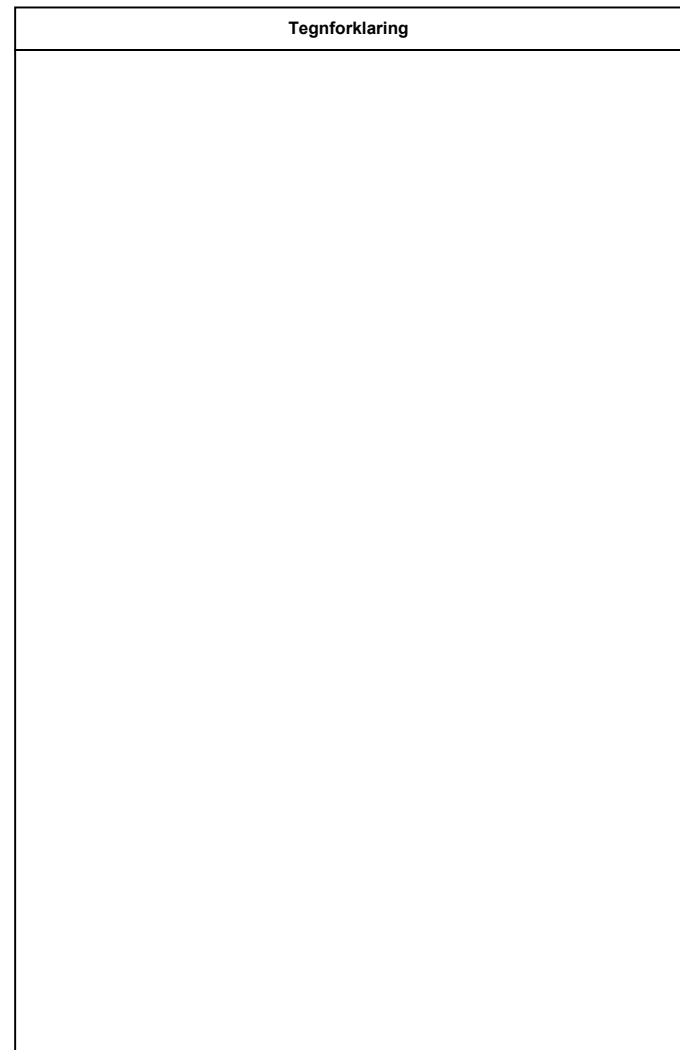
Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som skal være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhus planen skal detaljert vise det som er anført under d-f.

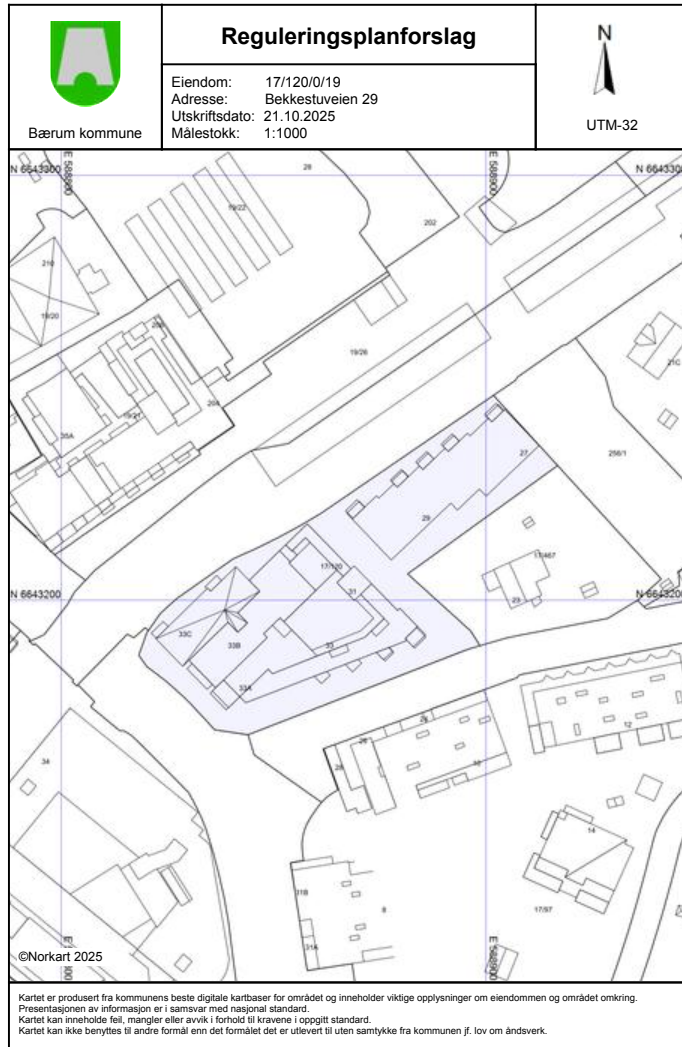
Ferdigattest vil ikke bli gitt før utearealene er opparbeidet etter planen.

oooOOOooo









ambita

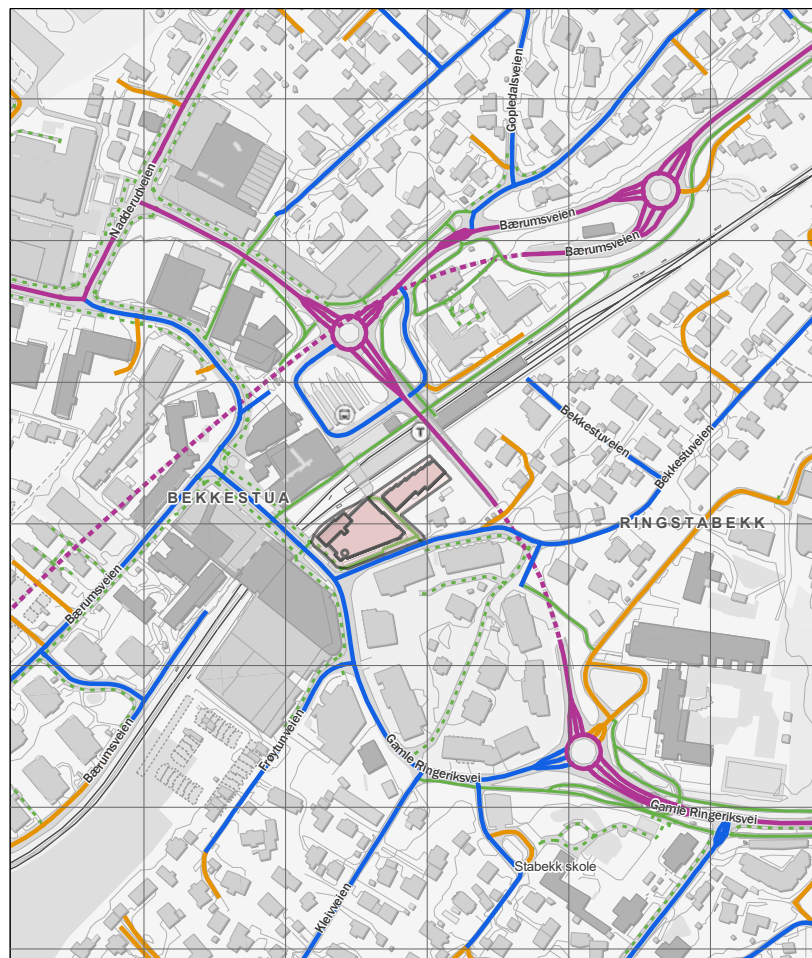
## Vegstatuskart

Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/120/0/19

Adresse: Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 21/10/2025



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

## Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 17/120		
Utskriftsdato	21.10.2025	Antall datasett	6

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.

## 2 Berørte datasett

- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 2 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- 2 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 2 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 2 Kulturminner - Fredete bygninger



## Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

## Tegnforklaring

- Sefrakbygninger
- ▲ Bygning er fjernet

## Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0039-033	BOLIGHUS/FORRETNING, BEKKESTUEN/GML. RINGE- RIKSV. 33, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Ruin eller fjernet objekt
0219-0039-036	UTHUS, BEKKESTUEN/GAMLE RINGERIKSV. 33, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA (DET RØDE SKURET)	Ruin eller fjernet objekt
0219-0039-034	UTHUS, BEKKESTUEN/GAMLE RINGERIKSV. 33, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Ruin eller fjernet objekt

### Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.09.2025
-------	---------------	---------	------------



#### Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940	•
Kulturminne 1920 - 1940	•
Registrert Kulturminne	•
Bygningsrest	•

#### SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	17299808	UTHUS, BEKKESTUEN/GAMLE RINGERIKSV. 33, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Ikke vurdert	-
20211014	6698778	BOLIGHUS/FORRETNING, BEKKESTUEN/GML. RINGE- RIKSV. 33, STABEKK ØVRE, BEKKESTUA	Ikke vurdert	-



## Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 21.10.2025

## Planopplysninger

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

<b>Kommunernr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	120	<b>Festnr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	19
<b>Adresse</b>	Bekkestuveien 29, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.areasplaner.no/3201/g/?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.areasplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 408 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende
	<b>Delareal</b> 3 408 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>	2019015 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2019015">https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2019015</a> )
<b>Navn</b>	GAMLE RINGERIKSVEI MED SIDEGATER MELLOM BEKKESTUVEIEN OG JENS RINGS VEI
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.02.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/21152/5144781.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/21152/5144781.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 214 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer <b>Felt navn</b> oSK1

<b>Id</b>	2006010 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2006010">https://www.areasplaner.no/3201/g/?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.areasplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 263 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 67 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Sporvei/forstadsbane
	<b>Delareal</b> 1 755 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor <b>Felt navn</b> S2
	<b>Delareal</b> 93 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles parkeringsplass
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Sporvei/forstadsbane <b>Felt navn</b> T-B2

<b>Id</b>	1990013 ( <a href="https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990013">https://www.areasplaner.no/3201/g/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1990013</a> )
<b>Navn</b>	BEKKESTUA m/omgivelser
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.09.1992
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf">https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gatetun
	<b>Delareal</b> 1 007 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> B

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2000043 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000043">https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3201&amp;planidentifikasjon=2000043</a> )
<b>Navn</b>	BEKKESTUA SENTRUM FELT S4e
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.09.2001
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9192/2000043.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9192/2000043.pdf</a> - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 001 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.10.2025

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	120	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	19
<b>Adresse</b>	Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	115 382,10 kr
Feiing	426,00 kr
Renovasjon	156 178,53 kr
Vann	95 747,75 kr
<b>Sum</b>	<b>367 734,38 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	40 stk	4845.44	1/1	0 %	193 817,50 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	552.00	1/1	0 %	552,00 kr
Målerleie 1"-2"	15%	2 stk	993.99	1/1	0 %	1 987,98 kr
Forskudd vann 2025	15%	3251 m3	27.84	1/1	0 %	90 512,72 kr
Forskudd avløp 2025	15%	3251 m3	32.44	1/1	0 %	105 467,32 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	263.00	1/1	0 %	526,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>392 992,52 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 21.10.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	17	<b>Bruksnr.</b>	120	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	19
<b>Adresse</b>	Bekkestuveien 29, 1357 BEKKESTUA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05928757	1943	31.12.2024	Stipulert forbruk	1932
05923242	74	31.12.2024	Stipulert forbruk	71
05928790	1305	31.12.2024	Stipulert forbruk	1305

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Arkivsak ID: 09/17091  
J.post ID: 09/64547

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	12.08.2009	1734/09

Adresse - Tiltak: Bekkestuveien 27 - 29 - boligblokk B  
Gnr/Bnr: 17/120  
Tiltakshaver: Bekkestuen as  
Ansvarlig søker: Hille og Melbye as

---

**FERDIGATTEST**

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99  
Approbasjon gitt for lovendring av 28.06.1996

---

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 19.06.2003 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet.

Ferdigattest gis med bakgrunn i innsendt dokumentasjon i j.nr. 2007-00 og 2215-01.

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

Aud Frøystein  
bygningssjef

Kai Svendsen  
saksbehandler



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 17, Bruksnr 120, Seksjonsnr 19 **Kommune:** 3201 Bærum

### Adresse:

Veiadresse: Bekkestuveien 29, gatenr 1027 **Grunnkrets:** 619 Jar 16 vest  
 (fra bruksenhet) 1357 Bekkestua **Valgkrets:** 7 Bekkestua  
 Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 1060201 Jar  
**Tettsted:** 801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	27.05.2002	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	102/5 686
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	3 408,5 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	280682	Larsen-Haug Benedicte	1/2	Bosatt i Norge
		Bekkestuveien 29, 1357 Bekkestua		
Hjemmelshaver	270879	Larsen-Haug Anders	1/2	Bosatt i Norge
		Bekkestuveien 29, 1357 Bekkestua		

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernings / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3201/17/120	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/17/120/0/1	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/2	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/3	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/4	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/5	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/6	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/7	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/8	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/9	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/10	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/11	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/12	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/13	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/14	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/15	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/16	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/17	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/18	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/19	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/20	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/21	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/22	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/23	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/24	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/25	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/26	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/27	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/28	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/29	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/30	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/31	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/32	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/33	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/34	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/35	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/36	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/37	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/38	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/39	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/40	0,0

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/120	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/120/0/1
			Mottaker	3201/17/120/0/2	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/3	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/4	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/5	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/6	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/7	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/8	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/9	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/10	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/11	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/12	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/13	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/14	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/15	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/16	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/17	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/18	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/19	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/20	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/21	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/22	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/23	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/24	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/25	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/26	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/27	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/28	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/29	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/30	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/31	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/32	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/33	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/34	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/35	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/36	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/37	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/38	0,0
			Mottaker	3201/17/120/0/39	0,0
		Mottaker	3201/17/120/0/40	0,0	
Seksjonering	Forretning:	27.05.2002	Avgiver	3201/17/120	0,0
		Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/120/0/19

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkestuveien 29	H0103	Bolig	64,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.01.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 496,0	Igangset.till.:	09.04.2002
Energikilde:	Elektrisitet,	BRA annet:		Ferdigattest:	
	Olje/parafin/fl.brensel				
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	2 496,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	19.06.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	18591820			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 008,0		1 008,0				
H01	6		496,0		496,0				
H02	5		496,0		496,0				
H03	5		496,0		496,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

## Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler	Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	Veikant	Punktfeste	Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt				se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for targetforklaring

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

## Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler	Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	Veikant	Punktfeste	Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt				se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for targetforklaring

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 120, Seksjonsnummer 19 i 3201 BÆRUM kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 3 408,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 192,88	588 820,49	5,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 196,98	588 823,37	5,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 200,45	588 827,22	16,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 209,79	588 840,47	23,43m	Terrengmålt	13	-150,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 220,57	588 861,25	48,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 248,22	588 901,69	22,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 231,71	588 916,78	43,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 206,23	588 881,51	20,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 192,76	588 896,36	4,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 189,32	588 898,50	3,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 188,44	588 895,52	55,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 168,37	588 843,94	7,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 169,55	588 836,09	8,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 175,66	588 830,45	2,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 177,34	588 828,74	5,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 180,84	588 824,83	5,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 184,41	588 820,14	3,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 187,10	588 818,23	5,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 192,42	588 820,16	0,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

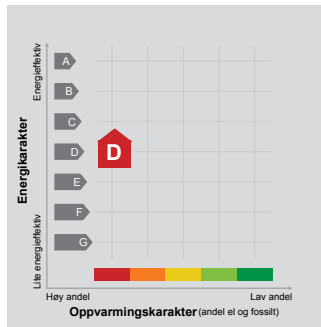
**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



## ENERGIATTEST

Adresse	Bekkestuveien 29
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18591820
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-182548
Dato	21.10.2025



**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 høy 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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Redusér innnetemperaturen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

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



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2003  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 68  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energimerking er beskrevet i [energimerkeforskriften](#) (bygninger).

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

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. 24 24 08 95.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bærum

**Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

**[nordvikbolig.no/kontorer/baerum](https://nordvikbolig.no/kontorer/baerum)**

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**901 03 563**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

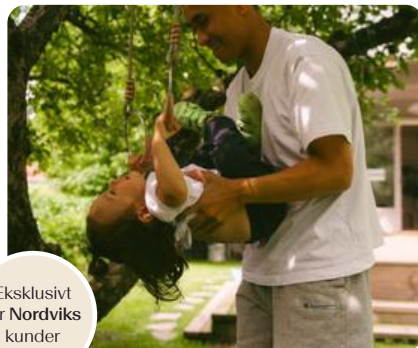
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Bekkestuveien 29 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 17, bnr 120, snr 19 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



