

Ringshaugveien 12



Velkommen til

# Ringshaugveien 12



Salgsoppgaven produsert 8. juli 2025

# Moderne og lekker 2-roms leilighet - Heis - Solrik og romslig balkong - Rolig og sentralt - Mulighet for leie av p-plass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 500 000,- |
| Omkostninger | 138 850,- |
| Totalpris | 5 638 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 677,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 50 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 4 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2024 |


| | |
|---|---|
| Megler | Esben Mandelid |
| Telefon | 900 99 940 |
| E-post | e.mandelid@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Sverre Ivar Skaarberg Wiborg |
| Telefon | 926 15 943 |
| E-post | s.wiborg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Velkommen til Ringshaugveien 10!

- En nyoppført 2-roms leilighet fra 2024, beliggende i 4. etasje på Bekkestua Have. Her bor du med et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, kafeer og restauranter rett i nærheten. Alt ligger til rette for en praktisk og innholdsrik hverdag. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med luftige oppholdsrom og en stor balkong med utsikt og gode solforhold. Den holder høy standard med gode innredningsløsninger, vannbåren gulvvarme og et sosialt kjøkken fra Sigdal med integrerte Siemens hvitevarer.

- Fremstående kvaliteter:
- Nybygg-garanti
- Høy standard med gode innredningsløsninger
- Sigdal kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- Heis
- Umiddelbart adkomst til buss og T-bane

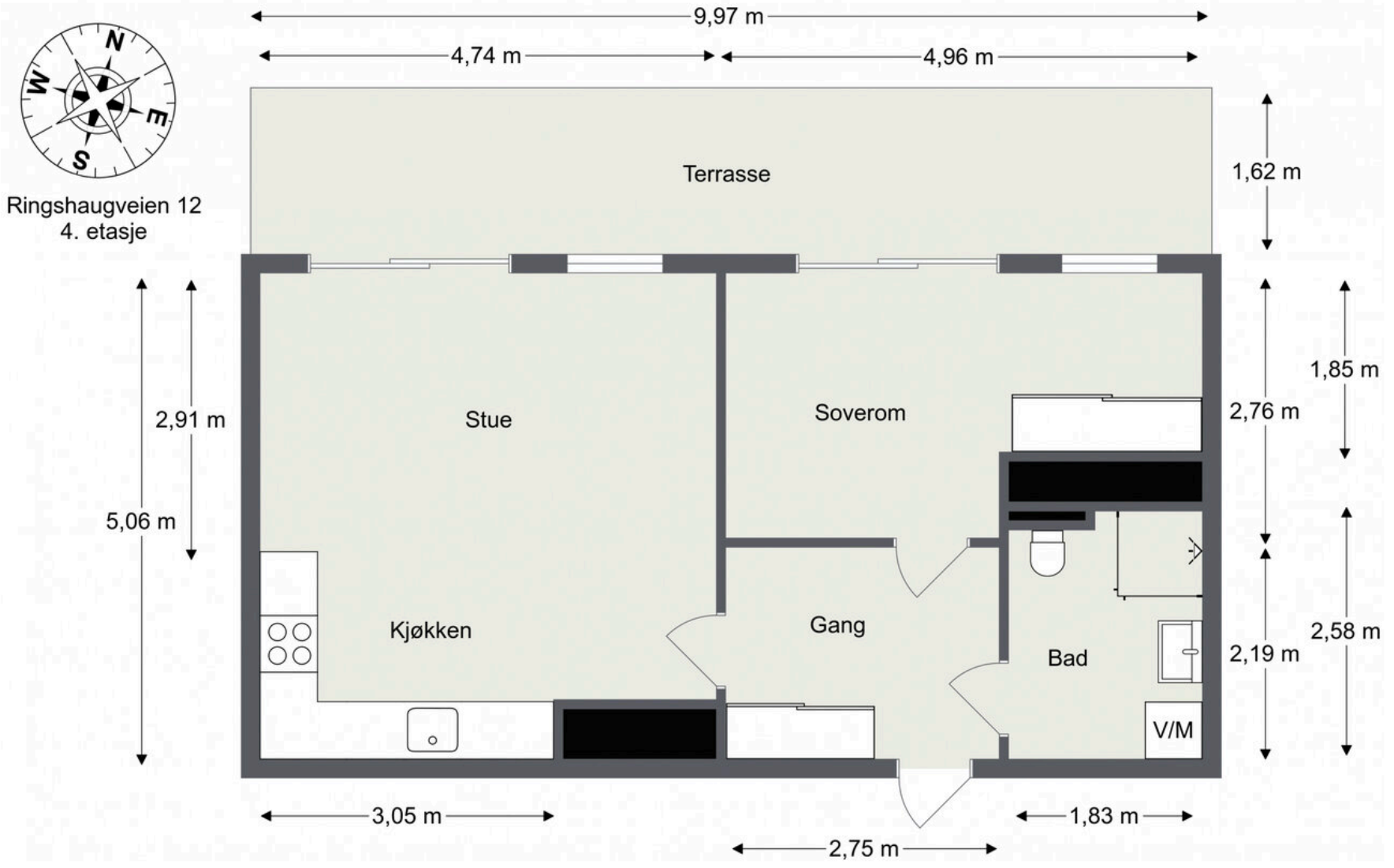
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 50 kvm |
| TBA: | 16 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.


N
W
E
S
Ringshaugveien 12
4. etasje
9,97 m
4,74 m
4,96 m
Terrasse
1,62 m
2,91 m
5,06 m
Stue
Soverom
1,85 m
2,76 m
Kjøkken
Gang
Bad
V/M
2,19 m
2,58 m
3,05 m
1,83 m
2,75 m


















OSLO
NORDMARK










LG
ThinQ
9kg





Informasjon

# Ringshaugveien 12

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
56-0234/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA
Gnr 17, bnr 97, snr 61 i Bærum kommune

### Selger
Ina Marie Solem

### Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (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
2024

### Etasje
4

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 16 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, og inneholder:
- Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Diverse:
- Bod i kjeller: ca. 3 kvm.
- Balkong med adkomst fra stue/ kjøkken: ca. 16 kvm

## Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Meget tiltalende entré med fliselagt gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til sko og klesoppheng. Rommet er ellers utstyrt med vannbåren gulvvarme og downlights. Den montert port-telefonen med kamera.

Bad:
Lekkert og herlig bad med fliselagte overflater og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert wc fra Villeroy & Boch, Sigdal baderomsinnredning med ettgreps servantarmatur fra Grohe og speilskap. Innerst i rommet finner man et dusjhjørne med dusjvegger og dusjsett av typen Grohe Euphoria system 180. Badet har opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Stue/spisestue:
Fra entréen er det adkomst via dør med glass av typen Swedoor, til en delikat og luftig stue med 1- stavs eikeparkett på gulv. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en hyggelig atmosfære. I stuen er det gode møbleringsmuligheter, med plass til sofa, TV-benk og tilhørende møblement. Fra stuen/kjøkkenet er adkomst til en balkong med glassgelender. Balkongen blir som en forlengelse av stuen/kjøkkenet på varme dager, og har godt med plass til utemøbler, blomster, grill el. Her kan man nyte late dager med flott utsikt og gode solforhold.

Spisestue med åpen løsning mot kjøkken og stue. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen, samtidig som rommene blir lyse og åpne.

Kjøkken:
Leiligheten har et innbydende og stilfullt kjøkken fra Sigdal, i en åpen og sosial løsning. Kjøkkeninnredningen, i en delikat og lys farge, er av typen Horisont med slette fronter og benkeplater i slitesterk hardlaminat. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, samt godt med skuffer med moderne Legrabox skuffesystem og integrert kildesortering under vasken. Den underlimte vasken i onyx, med Grohe Minta kjøkkenarmatur, kombinerer funksjonalitet og eleganse.

Kjøkkenet er designet med fokus på praktisk bruk, og er et hyggelig oppholdsrom hvor du enkelt kan underholde gjester samtidig som du lager mat. Ventilatoren er en slimline-modell fra Røroshetta med utkast til egnet anlegg, og er utstyrt med integrert komfyrvakt for ekstra sikkerhet. Integrerte hvitevarer fra Siemens, inkludert stekeovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, gir et helhetlig og moderne uttrykk. Under overskapene er det innfelte LED-spotter med dimmer, som gir behagelig belysning. I tillegg er vannstopper montert.

Soverom:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet er malt i moderne farge. Her kan du enkelt trekke deg tilbake for å lade opp batteriene etter en lang dag på skole eller jobb.

Bod:
Det medfølger 1 stk. sportsbod til leiligheten i garasjekjeller. Boden er registrert som en tilleggsdel og har nummer xxx. ????
_____
Innvendige overflater:
- Gulv med parkett (Tilje Hvaler Eik natur 1-stavs) og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Malte himlinger.
- Downlights på bad og i entréen.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon med styrepanel for å styre/regulere ventilasjonsaggregatene i Flexits Nordic-serie.
- Vannbåren gulvvarme.
- Varmekabler på bad.
- Felles varmtvann.
- Sprinkleranlegg.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer plassert i entré/gang.

Diverse:
- Port-telefon med kamera.

## Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass til denne leiligheten, men det er mulighet for leie av parkering i nærheten. Innen kort gangavstand på Bekkestua er det flere garasjeanlegg med utleie av plasser.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Det er satt av 2 plasser til bildelingsordning.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre ting fikset på garantien av utbygger. Blant annet problemer med en stikkontakt som løsnet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2025

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

kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er en pågående sak mot utbygger om badene. Dette gjelder alle badene i hele sameiet. Vi har ikke merket feil ved vårt bad.

## Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk over 5 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasasden er kledd med panel og stedvis forblendet med teglstein. Vinduer med 3-lags glass fra 2023. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

TG 0 - Ingen avvik
TG 1 - Ingen vesentlige avvik
TG 2 - Vesentlige avvik
TG 3 - Store eller alvorlige avvik
TG IU - Ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.1 Overflate vegger og himling
Det ble observert en sprekt flis bak et innfestningspunkt til en dusjvegg. Hjemmelshaver opplyser at flisen skal skiftes ut som en reklamasjonssak.

1.1.2 Overflate gulv
Baderomsgulvet utenfor dusjen er flatt og når det benyttes et flatt gulv så krever TEK-17 at det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. På dette badet så er feielisten skutt inn i dørterskelen i en høyde på mindre enn 15 mm over ferdig flis. Dette medfører at en eventuell membranoppkant er perforert på disse punktene og ikke lenger iht krav. Membranen må repareres lokalt ved dørterskelen og dokumentasjon må fremvises på at membranen er ført 15 mm over ferdig flis.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 677,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige kostnader:

Vedlikeholdsfond kr 207
Akonto: Oppvarming og varmtvann kr 756
Renovasjon - Bolig kr 337
Kollektiv avtale: TV/Internett kr 10
Andel felleskostnader - Alle kr 930
Andel felleskostnader - Bolig kr 644

Totalt kr 2 677 pr. mnd.

*Seksjonseier velger sin egen pakke og betaler denne direkte til leverandør av signal. Beløpet på faktura er et "gebyr" for tilknytning til anlegg under felles og kollektiv avtale.

Felleskostnader dekker: kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, bygningsforsikring, kollektiv avtale TV/ internett, styrehonorar, felles strøm mm.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.
Sameiet Bekkestua Have, orgnr. 933010783

### Om sameiet
Sameiet består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, 9 MC-plasser og 4 boder.

Her er 11 bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form at en eldre trevilla med uthus (seksjonert som egen næringsseksjon).

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering ble det utarbeidet vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Vedtekter for sameiet Bekkestua Have og budsjett for et normalt driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Enqvist Boligforvaltning er forretningsfører for sameiet.

### Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre og forretningsfører skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### Fellesformue
Kr 4 088,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 197 894,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 508 200,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 93204754

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 835 kvm (Eiertomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med stedlige vekster og asfalterte gangveier. Kort gangavstand til Bekkestua sentrum med tilhørende kollektivtransport og næring/butikklokaler.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Bekkestua Have er et boligprosjekt utviklet av Profier og AF Eiendom, sentralt plassert på Bekkestua. Bebyggelsen består av elleve hus, oppført på et platå litt hevet over gateplan. Området vil få et gjennomarbeidet uteområde i samarbeid med Grindaker landskapsarkitekter, med grøntarealer, vannspeil, sitteplasser og gangveier mellom husene. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige gjøremål, med butikker, apotek, vinmonopol, kafeer og restauranter i gangavstand. For den som er glad i aktivitet, finnes det gode muligheter i nærområdet - både for tur, ski, golf og annen fritid.

Aktivitet og fritid:
Området har et variert tilbud for både barn og voksne. Det finnes flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten, som Jar idrettshall, Nadderudhallen og Nadderud stadion. Fotballbaner, tennishall og sandvolleyballbane er også tilgjengelig. Golfbanene Ballerud, Grini og Haga ligger innen kort kjøreavstand.

Bærumsmarka er lett tilgjengelig og tilbyr merkede stier, skiløyper og badeplasser. Fossum idrettsanlegg har lysløyper og organiserte aktiviteter innen flere idretter. For alpininteresserte ligger Kolsås skisenter nær. Holtekilen er et egnet utgangspunkt for turer til fots eller på sykkel, og området byr på badeplasser og naturreservater. Det er også kort vei til strender ved Fornebu, Høvik, Lysaker og Kadettangen, samt populære badeplasser som Østernvann og Bogstadvannet. Det finnes flere gallerier for de som er interessert i kunst.

Servicetilbud:
Med umiddelbar nærhet til Bekkestua, ligger den eiendommen midt i smørøyet. Bekkestua sentrum har blitt et kjernesentrum i Bærum med vesentlig oppgradering og utbygging de siste årene og byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/kafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza.

Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og CC vest innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:

Boligen sokner til Bekkestua barneskole og ungdomsskole, som begge ligger i gangavstand fra boligen (ca. 8 min.). Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a. Skogveien barnehage og Aktivitetsbarnehagen, FUS Ringstabekk, Søråsen barnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærheten, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Bekkestua er et knutepunkt i østre Bærum og har alle sentrumsfunksjoner samt bussterminal med flybuss, gode kommunikasjonsforhold til Oslo sentrum og Sandvika sentrum. Her går også flybussen til Gardermoen. T-banen har linjer til Majorstuen/Oslo sentrum med overgang til alle øvrige linjer, og i den andre retningen går banen helt til Kolsås. T-banen tar omtrent 15 minutter fra Bekkestua til Majorstuen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 27.08.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

I følger av tillatelsen at det gjenstår noen sesongavhengige arbeider som ferdigstillelse av beleggarbeider, asfalt, granitt, grøntareal, benker og beplantning.

Prosjektet er under oppføring og er i sin helhet forventet ferdig 2. kvartal 2025.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen 19.06.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det  fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, næringsarealer, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.
Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf

Delarealer:
Delareal: 15 804 kvm. BestemmelseOmrådenavn#13. KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal: 12 933 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 2 903 kvm. Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id 2016032
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016032)
Navn KLEIVVEIEN NORD
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.04.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22104/5542019.pdf
Delarealer:
Delareal: 1 185 kvm. RPHensynsonenavnH130. RPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal: 7 059 kvm. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn B3
Delareal: 12 393 kvm. Bestemmelsesområde: vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal: 523 kvm. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn B2
Delareal: 4 384 kvm. Formål: Uteoppholdsareal. Feltnavn fU
Delareal: 522 kvm. Formål: Bolig/forretning/kontor. Feltnavn BFK2
Delareal: 764 kvm. Formål: Bolig/forretning/kontor. Feltnavn BFK1
Delareal: 1 262 kvm. Formål: Bolig/forretning/kontor. Feltnavn BFK3
Delareal: 1 137 kvm. RPHensynsonenavn H570. Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø
Delareal: 1 192 kvm. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn B1

Id 2019015 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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: 125 kvm. Formål Torg. Feltnavn Torg

Reguleringsplaner under bakken:
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: 262 kvm. Formål Kjørevei

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: https://geoinnsyn.no/?application=baerum&project=Plan%20og%20byggesaker&zoom=15&lat=6643077.62&lon=588970.73

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt 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:

3201/17/97/61:
04.12.1911 - Dokumentnr: 900416 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1912 - Dokumentnr: 902518 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1912 - Dokumentnr: 902519 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1912 - Dokumentnr: 308667 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1913 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1914 - Dokumentnr: 900221 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1915 - Dokumentnr: 900373 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1917 - Dokumentnr: 904782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1920 - Dokumentnr: 900390 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1923 - Dokumentnr: 900680 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1923 - Dokumentnr: 900681 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1928 - Dokumentnr: 900337 - Erklæring/avtale
Best. om at uthus på nærv.eiendom får en avstand
av 3,5m fra bnr. 121
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1928 - Dokumentnr: 900339 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. uthus
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900480 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1957 - Dokumentnr: 10193 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1958 - Dokumentnr: 301466 - Bestemmelse om bebyggelse
Vedr. bnr 121, kan ikke slettes uten samtykke fra d.s.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 304017 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1960 - Dokumentnr: 304420 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
"utstillingstilbygg"
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1960 - Dokumentnr: 305467 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1960 - Dokumentnr: 305467 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1961 - Dokumentnr: 302819 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1964 - Dokumentnr: 303905 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1965 - Dokumentnr: 300576 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1965 - Dokumentnr: 304619 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1966 - Dokumentnr: 305393 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1975 - Dokumentnr: 5664 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1975 - Dokumentnr: 12693 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1976 - Dokumentnr: 15186 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1983 - Dokumentnr: 22859 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1987 - Dokumentnr: 13320 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1987 - Dokumentnr: 39468 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 19913 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1989 - Dokumentnr: 2949 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:13 Bnr:343
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1989 - Dokumentnr: 2949 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1989 - Dokumentnr: 24223 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skjul i grenselinje.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1989 - Dokumentnr: 29785 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2002 - Dokumentnr: 19683 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2002 - Dokumentnr: 19685 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2002 - Dokumentnr: 19686 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 16133 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2005 - Dokumentnr: 16133 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2007 - Dokumentnr: 420008 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om tilknytning til offentlig avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2010 - Dokumentnr: 483907 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett til garasjetak som utenomhusareal.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 436471 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rett for allmennheten til ferdsel og opphold på areal merket FU
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2022 - Dokumentnr: 883923 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til å etablere og ha stedsevarig en frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:97
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2024 - Dokumentnr: 1072863 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2024 - Dokumentnr: 1073137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2024 - Dokumentnr: 994962 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/18591

04.09.2024 - Dokumentnr: 1904523 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:300 Bnr:7340
Bestemmelse om kulvert i bakken

### 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 meglers klientkonto.

### Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

## 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 kontraktsignering 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 eiendomsmegling § 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.

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 dekningssalg 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

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 900,-
Tilrettelegging (2.000 for tilstandsrapport) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-

Samlet skal selger betale kr. 132 607,- 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. 3 625,-.

### 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 8. juli 2025

## Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

## Megler 2

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

## 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Ringshaugveien 12

# Ringshaugveien 12

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 109 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Stabekk skole (1-7 kl.)**<br>497 elever, 22 klasser | 2 min<br>0.2 km |
| **Oslo International School (1-1...**<br>415 elever, 29 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Bekkestua barneskole (1-7 kl.)**<br>545 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| **Ringstabekk skole (8-10 kl.)**<br>410 elever, 28 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Bekkestua skole (8-10 kl.)**<br>561 elever, 40 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| **Oslo International School**<br>90 elever | 8 min<br>0.7 km |
| **Nadderud videregående skole**<br>460 elever | 15 min<br>1.3 km |

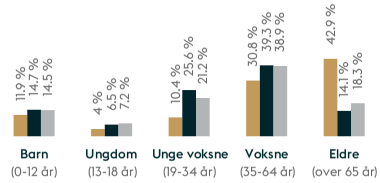
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bekkestua**<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 2 min<br>0.2 km |
| **Bekkestua bussterminal**<br>Totalt 11 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| **Stabekk stasjon**<br>Linje L1, L2, R21 | 21 min<br>1.8 km |
| **Sollerud**<br>Linje 13 | 8 min<br>4.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>12.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Ringstabekk Fus barnehage (1-5...**<br>92 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Gartnerveien barnehage (2-5 år...**<br>10 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **OIS kindergarden (3-5 år)**<br>27 barn | 8 min<br>0.7 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 89/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Stabekk skole | 4 min |
| Stabekkbanen | 9 min |
| SATS Bekkestua | 1 min |
| GYM Bekkestua | 2 min |

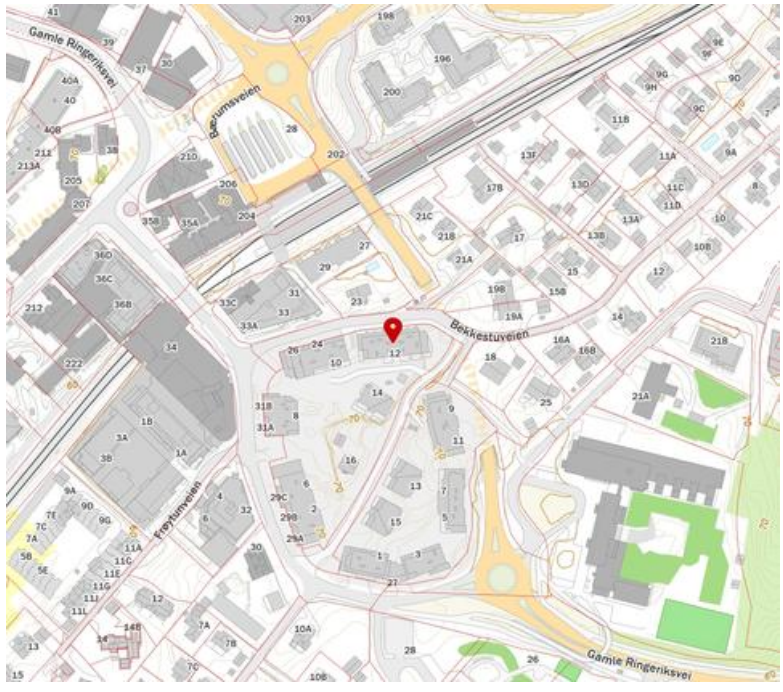
*«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Ringshaugveien 12**
**1356 Bekkestua**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 7 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 2 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Ole Herman Krefting**
Dato: 26/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no



www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:17, Bnr: 97 |
| Hjemmelshaver: | Ina Marie Solem |
| Seksjonsnummer: | 61 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 2024 |
| Tomt: | 15835 m² |
| Kommune: | 3201 - Bærum kommune |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Ina Marie Solem |
| Befaringsdato: | 26.05.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med stedlige vekster og asfalterte gangveier.
Kort gangavstand til Bekkestua sentrum med tilhørende kollektivtransport og næring/butikklokaler.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasasden er kledd med panel og stedvis forblendet med teglstein. Vinduer med 3-lags glass fra 2023. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Hjemmelshaver opplyser at det har avdekket mangler som er reklamert mot utbygger og skal utbedres, dette omfatter blant annet jordfeil i stikkontakter, sprekt flis på badet og mangelfullt fallforhold på baderomsgulvet.
Kjøkkenet er montert med komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper iht krav. Kjøkkenet forøvrig fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Badet har en sprekt flis bak et innfestningspunkt til en dusjdør og merknad om fallforhold. Øvrige flater med normal slitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

**ANNET:**
Takhøyde, målt i stuen: 2,60 m.
Port-telefon med kamera.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Varmekabler på badet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet i gangen.
Balansert ventilasjon.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Sprinkleranlegg.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Heis.

**DOKUMENTKONTROLL:**
www.baerum.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og beboerperm med tilhørende dokumentasjon.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv i gangen og på badet.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Det har ikke blitt utført noen vesentlige endringer i leiligheten etter byggeåret, foruten at soverommet har blitt malt opp.

**FELLESKOSTNADER:**
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**
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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. etasje | 47 | 0 | 0 | 16 | 47 | 0 |
| SUM BYGNING | 47 | 3 | 0 | 16 | 47 | 0 |
| SUM BRA | 50 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**
Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

**BRA-e:**
Kjellerbod.

**MERKNADER OM AREAL:**
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot fremvist byggetegning.
Rørsjakten mellom badet og soverommet er medtatt i arealet. Rørsjakten ved kjøkkenet er ikke medtatt i arealet.

Kjellerbod, merket med B-31: 3,1 kvm.
Terrasse: 16,2 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no



**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: Ca 5 mm på tverrs/langs.
- Soverom: Mindre enn 5 mm.
- Gang: Mindre enn 5 mm.

TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Ina Marie Solem.

©mstr.no

www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

26/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**1. Våtrom**

**1.1 Bad**

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2024 med delvis flislagte vegger.
Det ble observert en sprekt flis bak et innfestningspunkt til en dusjvegg.
Øvrige flater fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

**Merknader:**

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på overflatene.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 i dusjen. Øvrig gulv er flatt.
Når det benyttes et flatt gulv så krever TEK-17 at det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. På dette badet så er feielisten skutt inn i dørterskelen i en høyde på mindre enn 15 mm over ferdig flis. Dette medfører at en eventuell membranoppkant er perforert på disse punktene og ikke lenger iht krav.

**Merknader:**

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Rennesluk fra 2024 med tilhørende vannlås.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger rundt dusjen leder til naboareal, rørsjakt og teknisk anlegg. Overfladisk fuktsøk avdekket ikke unormale fuktverdier.

**Merknader:** Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**2. Kjøkken**

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeinnredning fra Sigdal med benkeplater av hardlaminat, malt backsplash og slette fronter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med utkast til egnet anlegg/friluft.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

**Merknader:** Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

**3. Andre Rom**

**TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke observert særlige sprekkdannelser eller unormal bruksslitasje på befaringsdatoen.
Hjemmelshaver opplyser at et parkettbord i stuen er reklamert på pga en løs kvist/fylling.

**Merknader:**

**4. Vinduer og ytterdører**

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2023.
Skyvedører med 3-lags glass fra 2023.
Inngangsdør med EI30/40db brann-og lysklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

**Merknader:** Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse med adkomst fra stuen og soverommet. Rekkverket ble målt til 124 cm høyt og er iht krav.
Terrassen er kledd med Møre-royal terrassebord. Underliggende tekking er ikke synlig, men antas å bestå av sveisepapp.
Et innfestningspunkt for rekkverket har falt av(håndløper, mot skilleveggen mot naboen).

**Merknader:** Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

**6. VVS**

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten baseres på rør-i-rør(PEX) og med et fordelerskap i gangen.
Stoppekraner og magnetventiler til den automatiske lekkasjestopperen er montert i skapet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Et overløp er montert og lekkasjevann vil ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(blankt deksel). En automatisk lekkasjestopper er montert og vil stenge av vannet ved en lekkasje i fordelerskapet.
Kursbetegnelse er montert.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Lekkasjevann fra sisternen ledes ut på baderomsgulvet via en åpning mellom toalettskålen og bakenforliggende vegg.

**Merknader:**

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med avtrekk på badet og kjøkkenet, samt mekanisk tilluft i øvrige rom.
Aggregatet er plassert over himlingen i gangen. Filteret må skiftes ut 1-2 ganger i året.
Luftespalter er etablert i underkant av dørbladene og disse må holdes åpne slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

**Merknader:**

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det elektriske anlegget er originalt fra 2024 og det foreligger en samsvarserklæring i sikringsskapet i gangen.
Hjemmelshaver opplyser at det forekommer en jordfeil i et stikk ved spisebordet/kjøkkenet og at en stikkontakt på terrassen er løs.
Avvikene er meldt inn til utbygger som en reklamasjon.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp lastbryter. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

**Merknader:** Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det ble fremvist en byggetegning som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk.

Det foreligger dokumentasjon for boligen digitalt og i sikringsskapet.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det ble observert en sprekt flis bak et innfestningspunkt til en dusjvegg.
Hjemmelshaver opplyser at flisen skal skiftes ut som en reklamasjonssak.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Baderomsgulvet utenfor dusjen er flatt og når det benyttes et flatt gulv så krever TEK-17 at det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. På dette badet så er feielisten skutt inn i dørterskelen i en høyde på mindre enn 15 mm over ferdig flis. Dette medfører at en eventuell membranoppkant er perforert på disse punktene og ikke lenger iht krav.
Membranen må repareres lokalt ved dørterskelen og dokumentasjon må fremvises på at membranen er ført 15 mm over ferdig flis.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Solem, Ina Marie | 9578-5998-4-3174985 | 2025-05-27 18:33:52 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
27. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0234/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Ina Marie Solem

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
6. juni 2024

**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?**
Nei

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

**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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

**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

**Eventuell kommentar:** Nybygg, inget arbeid utført

**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?**
Nei

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mindre ting fikset på garantien av utbygger. Blant annet problemer med en stikkontakt som løsnet

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Det er en pågående sak fra sameiet mot utbygger om dette, vi har ikke hatt noen problemer med vårt bad i tiden vi har bodd der



**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?**
Nei

**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.**
Nei

**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:** Takst fra 2025

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapporten fra 2025

**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 endinger 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?**

Ja

**Beskriv:** Det er en pågående sak mot utbygger om badene. Dette gjelder alle badene i hele sameiet. Vi har ikke merket feil ved vårt bad

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 56-0234/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Solem, Ina Marie** | **2025-05-27** |

Identifikasjon

bankID Solem, Ina Marie

SIGNICAT

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bærum
L12 Eiendomsmegling AS
Løkketangen 12
1337 SANDVIKA

Att: Panadda Næss

Oslo, 17.06.2025

**Deres ref: 56-0234/25**
**Vår ref: 650-Bol-061**
**Eiendommens navn: Sameiet Bekkestua Have**
**gnr 17 bnr 97 snr 61 i BÆRUM kommune**
**Adresse: Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA**
**Org. nr.: 933010783**
**Selger: Solem, Ina**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93204754

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |

Månedlige kostnader:

| | | |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsfond | kr | 207,00 |
| Akonto: Oppvarming og varmtvann | kr | 756,00 |
| Renovasjon - Bolig | kr | 337,00 |
| Kollektiv avtale: TV/Internett | kr | 10,00 |
| Andel felleskostnader - Alle | kr | 930,00 |
| Andel felleskostnader - Bolig | kr | 644,00 |
| **Totalt** | **kr** | **2 677,00 pr. mnd**. |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

| | | |
|---|---|---|
| Andel formue: | kr | 4 088,00 |
| Andel gjeld: | kr | 0,00 |

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 570,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Lene Holstad
Mobil:
E-post: sameietbekkestuahave@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap



# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tirsdag 25. mars 2025
klokken 18:00

Holmen Fjordhotell
Slemmestadveien 64



## Til seksjonseiere i Sameiet Bekkestua Have!

**Innkalling til ordinært årsmøte 2025**
Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

**Årsmøtet**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

**Møte i årsmøtet ved fullmektig**
Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én seksjonseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, eller skrives ned på slippen under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

**Vel møtt!**

# Holmen Fjordhotell

**REISE OG PARKERING**

**Kart**



**Buss**
Stoppested ved hotellet er Grønlia (i Asker)

**Tog**
Holmen Fjordhotell ligger ca. 10 minutter med taxi fra Sandvika og Asker stasjon..

**Bil**
Følg skilting. Det er anviste offentlige parkeringsplasser i nærområdet. Det er ikke tillatt å parkere langs veien eller utenfor avmerket område.

Hotellets parkering er bak hotellet og i hotellgarasjen.

**NB! Styret oppfordrer til samkjøring, på grunn av begrenset parkering.**



# Beboermøte

Det blir avholdt et beboermøte rett etter at årsmøtet er avholdt.

Saker styret vil informere om under beboermøtet er i hovedsak

- Tomtegrenser (Sameiet vs. Bærum kommune)
- Overtakelser/Ferdigattest
- Reklamasjoner (Sameiet vs. Den enkelte leilighetseier)
- Membran baderom
- Parkering (Adkomst/Utbyggers gjesteplasser/Deleordning)
- Brann (Branninstruks/Sprinkleranlegg)
- Inngangsdører (Bruk/Resetting)
- Avfall/Vaktmester/Renhold
- Vask av vinduer og glass på terrasser
- Ventilasjon/Luftfilter
- Mobildekning i garasjen
- Skilting (Postkasser/Inngangsdører/Fellesområder
- Eiers ansvar ved utleie.

Det blir også anledning til spørsmål fra salen.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BEKKESTUA HAVE

**Tid:** 25. mars 2025, 18.00
**Sted:** Møtelokale i Holmen Fjordhotell

**Registrering av møtedeltakere vil starte klokken 17.00.**

## Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

## Følgende saker skal behandles i årsmøtet


| | | |
|---|---|---|
| **Sak 1** | Styrets årsrapport for 2024 | Side 6 |
| **Sak 2** | Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 | Side 11 |
| **Sak 3** | Fastsettelse av styrets honorar for 2024 | Side 22 |
| **Sak 4** | Opprettelse av vedlikeholdsfond | Side 23 |
| **Sak 5** | Kameraovervåkning | Side 24 |
| **Sak 6** | Fastsettelse av husordensregler | Side 25 |
| **Sak 7** | Forslag til endring av husordensreglene | Side 26 |
| **Sak 8** | Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.2 | Side 27 |
| **Sak 9** | Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.3 | Side 28 |
| **Sak 10** | Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.7 | Side 29 |
| **Sak 11** | Forslag til endring av vedtektene: Punkt 5.1 | Side 30 |
| **Sak 12** | Forslag til endring av vedtektene: Punkt 8 | Side 31 |
| **Sak 13** | Budsjett 2025 | Side 32 |
| **Sak 14** | Valg | Side 34 |


Bærum, 16. mars 2025
**Styret i Sameiet Bekkestua Have**

## Vedlegg til innkallingen


- Forslag til husordensregler (styrets forslag) Side 36
- Forslag til endring av husordensregler (seksjonseiers forslag) Side 41
- Vedtekter, fastsatt i årsmøte 5. desember 2023 Side 44




# SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Orienteringssak

## Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten omhandler perioden fra styret ble satt og frem til 31.12.24. Styret gjør oppmerksom på at det har vært en utvikling i flere av de sakene som rapporten omhandler.

**1. STYRET**

Styret har i perioden bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Lene Holstad | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Thor J. Østby | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Øivind Bjørnstad | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Erik Jenssen | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Kim Paulsen | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Aslaug Groven Årnes | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Steinar Skui (næring) | valgt for 1 år i 2024 |
| Varamedlem: | Geir Baastad | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Johannes Jamne | valgt for 2 år i 2024 |

**2. GENERELT OM SAMEIET**

| | |
|---|---|
| Sameiets navn: | Sameiet Bekkestua Have |
| Sameiets org.nr: | 933 010 783 |
| Antall boligseksjoner: | 229 |
| Antall næringsseksjoner: | 47 (herunder 9 næringslokaler) |
| Gårdsnummer: | 17 |
| Bruksnummer: | 97 |
| Kommune: | Bærum Kommune |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Revisor: | BDO AS |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring AS (polise 93204754) |

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Beboerne må selv besørge eventuell innboforsikring.

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.

**HMS og brannsikring**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved

byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

**Tredjepartsopplysninger for 2024**
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

## 4. STYRETS ARBEID

**Styremøter**
Styre har i løpet av sameiets første driftsår (2024) avholdt 5 styremøter. Alle møtene har vær avholdt med varamedlemmer til stede, men uten at disse har hatt stemmerett. I tillegg har styret avholdt 3 styremøter i første kvartal 2025.

**BOLIGSEKSJONER**

**Overtakelse av fellesarealer**
Styret har på vegne av sameiet overtatt fellesarealene i 9 bygg + 1/2 part av garasjeanlegg i løpet av 2024. Det har i den forbindelse vær avholdt Forbefaringer og Overtakelsesbefaringer som har vært gjort i forkant av utbyggers overlevering av leiligheter i de samme byggene. Med fellesarealer menes inngangspartier, trappeoppganger, heiser, bodarealer, men også fasader og tak. Vi har også overtatt tilhørende sykkelrom og noen tekniske rom, samt deler av uteareralene. I første del av 2025 ble de øvrige bygg og tilhørende fellesarealer, sykkelrom og tekniske rom, overtatt. De resterende utearealer skal overtas innen juni 2025.
Det er laget protokoller for hver enkelt overtakelse (hvert bygg). Feil og mangler er anmerket, og partene har i ettertid gått etterbefaringer.

**Mangler og reklamasjoner på fellesarealer**
De fleste feil og mangler har vært bagateller; ofte av estetisk art. Mye er utbedret. Noe gjenstår.

Av større saker, som ikke er avklart, er følgende:
- Takrenner, bygg J, K og L.
  - Vi er usikre på om disse er tilstrekkelig dimensjonert. Undersøkes.
- Ytterdører
  - Vedvarende utfordringer med dørautomatikk.
- Sluser mellom parkeringshus og trappeoppganger
  - Dører som ikke lukker. Det er svært ofte åpent fra garasjen til trappeoppgangene. Dette medfører at brannskillet ikke er intakt.

**Reklamasjoner i boligseksjoner**
Den enkelte leilighetseier må selv reklamere på feil og mangler som gjelder egen leilighet. Reklamasjoner registreres i systemet Viscenario. Reklamasjonsfristen er 5 år fra overtagelse. Reklamasjoner skal imidlertid meldes innen rimelig tid etter at de er eller burde vært oppdaget. Dere skal f.eks. ikke vente til ett-årsbefaringen.
Det er noen feil og mangler vi har registrert i flere leiligheter, som det kan være grunn til å reklamere på. Det gjelder bl.a. dusjvegger, kjøkkenarmatur, gipsvegger, mm.



**Membran – baderom**
Både styret og utbygger har tidligere sendt ut notater angående mulig feil på membran på baderom. Det er en omfattende sak og Styret har laget et eget notat som omhandler dette.

Styret har sendt to notater til kjøperne i 2024; hhv. den 7.10.24 og 11.11.24.
Utbygger, Kleivveien Utbygging AS, har også sendt ut to brev; hhv. den 15.10.24 og den 24.10.24.

Styret har engasjert advokat Christina Mostue til å bistå oss i denne saken. Hun har den 20.12.24 sendt brev til utbygger, med div. spørsmål. Dette brevet er pr i dag (dato) ikke besvart.

Utbygger fastholder at faktisk utførelse tilfredsstiller det de kaller «funksjonskravet i TEK17». De avviser å ville utbedre. Dog har utbygger uttalt at i de tilfeller det er benyttet malte flater i selve dusjen, vil dette bli endret. Styret følger opp denne saken. Ytterligere informasjon vil gis på sameiermøte og i form av senere informasjonsskriv.

**Sprinkleranlegg**
Bygningsmassen skal være fullsprinklet. Etter egen befaring har styret besluttet å engasjere sprinklerfirma til å gjennomføre en kontroll av sprinkleranlegget, samt redegjøre for hvordan vi kan lagre og montere skap i nærheten av sprinklere.

**Garasjeanlegg**
Styret har hatt en god dialog med utbygger i forbindelse med adgang til garasjeanlegg for beboere samt tilgang til gjesteparkering for gjester til boligseksjonene.

Styret var av den oppfatning at all registrering av biler som skal til beboerparkering ikke skal finne sted, mens biler som skal til gjesteparkering må betale via Apcoa sin app eller betalingssystem. Det blir ikke installert skiltgjenkjenning, kontrollert av Apcoa, da styret vurderte det som lite hensiktsmessig for beboere og ville innebære unødvendig overvåkning av beboere som kun skal benytte sine egne plasser.

Det kommer til å bli installert signalforsterker system for mobil signaler (Telenor og Telia) i garasjen når vi har overtatt hele garasjen fra utbygger. Styret ser også på en mulig «app» løsning for å kunne låne plasser av andre beboere ved behov.

**Billading**
Billaderne og systemet for oppstart av systemet har vært fullt av barnesykdommer. Styret har engasjert seg i å lage bedre brukermanualer og hjelp til å løse konkrete feil- situasjoner. Dette skal fungere tilfredsstillende nå. Kostnaden for bruk vurderes som høy og alternativ driftsoperatører vil bli vurdert.

**Skallsikring**
Skallsikring er de tiltak som legges til grunn for å sikre at uvedkommende ikke tar seg inn i vår bygningsmasse

Dører mellom garasjen og trapperom. Her er det en utfordring å få dørene til å lukke – og dermed låse. Entreprenøren jobber med å finne en løsning på dette.

Brannsikkerheten trumfer innbrudds sikkerheten. Vi må erkjenne at skallsikringen er svak, og styret vil derfor se på tiltak.

**Intern informasjon**
Styret har arbeidet med et system for kommunikasjon mellom beboerne. I utgangspunktet var Styreportalen vurdert som et alternativ, men dette var ikke gjennomførbart med dagens løsning. Vi har vurdert apper fra andre sameier, men prisen for løsningene er for dyr til at styret vil kunne anbefale det. Styret jobber videre med å finne en god løsning og alternativer til Facebook er under utprøving.

Videre informasjon vil følge når løsning foreligger.

**Vaktmester**
Vaktmester er LARO Eiendomsservice AS. Tjenesten fungerer godt og de stiller på kort varsel.
Vaktmester utfører ettersyn med dører, heiser, avfallspunktene og holder det rent og ryddig på uteområdene samt ettersyn av tekniske anlegg.

På vinteren er snørydding foran innganger, i trapper og foran avfallspunktene en del av avtalen. Snøsmelteanlegget skal holde gangveiene bare og isfrie, normalt sett. Vaktmester er ikke til privat bruk for beboere.

**Avfall**
Det har til tider vært en utfordring med avfall. Det har derfor blitt hengt opp oppslag for ytterligere å opplyse at alle selv må frakte flytteavfall som papp, plast og div. til gjenvinningsstasjonen.

Styret regner med at det roer seg når alle har flyttet inn og alle avfallspunkter er etablert på riktig sted for daglig avfall.

**Renhold**
Renholds-firmaet er Konge Renhold. Renhold ble trappet opp etter hvert som byggene ble overtatt av sameiet. Det var rengjort annen hver uke i 2024. Det er trappet opp til hver uke fra nyttår. Styret er hittil fornøyd med jobben de gjør.
Garasjen blir rengjort av utbygger ved avslutning av prosjektet. Etter det må det etableres en avtale på renhold for garasje.

**Solskjerming, markiser og pergola**
Markiser og screens skal kjøpes av Fasadeprodukter som sikrer enhetlige produkter, riktig installasjon og riktige farger. Styret har inngått en rammeavtale med dem.
Pergola (nye fastmonterte strukturer) må ikke bestilles eller monteres før utbygger er ferdig med alle bygg og vi har fått ferdigattest. Etter dette vil det bli innført en godkjenningsordning av styret for å sikre at det ikke medfører en ulempe for naboer på Bekkestua Have. Pergola vil kreve byggemelding til kommunen.

**Økonomi**
Styret vurderer å sette opp et vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdsutgifter. Første store utgift kan bli maling/beising av utvendige fasader. Dette kan være på trappene allerede sommeren 2026. Det er innhentet tilbud fra et malerfirma, for å ha en indikasjon på hva dette vil koste. Beising av bygg J, K og L; d.v.s. de 3 byggene i midten, som bare har tre i fasaden, vil komme på ca. kr. 1,6 mill inkl. mva.

Det er ikke gjort avregning av forbruk av gass, varmtvann og gulvvarme i forhold til innbetalt Akonto beløp.



Det blir i fremtiden avregning av forbruk for kaldtvann istedenfor Akonto som er innbetalt så langt.

Forøvrig se Årsregnskapet for 2024.

**HMS, rutiner og vedlikeholdsavtaler**
Det er etablert styringsrutiner og fordeling av ulike ansvarsområder blant styremedlemmene.
Ulike avtaler er inngått knyttet til levering av vedlikeholdsavtaler. I tillegg er det laget avtale knyttet til kvalitetssikring rundt HMS. Dette ansvaret ligger på sameiet. Det var ikke bare å overta inngåtte avtaler fra utbygger, da flere av disse ikke var tilrettelagt slik at de uten videre kunne videreføres.

**NÆRINGSSEKSJONER**
«Næringslokaler i sameiet eies av Kleivveien Næring AS, Kleivveien Parkering AS eier alle parkeringsplasser som er seksjonert som næringsseksjoner, totalt 21 plasser i kjeller + 2 plasser for bildelingsordning utenfor port.

I 2024 har det blitt utført følgende;
- Lokaler for «På Håret» og «Nordvik Bolig» er innredet og overlevert til leietakere,
- Det er inngått leiekontrakt i A-001 med «Inspirea», planlagt åpning i mars 2025,
- Det er inngått leieavtale med «Brun og Blid» for lokale A-002, åpning høsten 2025,
- Det er pågående prosess med utleie av A-003 (lokalet til venstre for boliginngang bygg A)
- Det er tidligere inngått leieavtale med «Delicia» i lokaler ved siden av «På Håret», innredningsarbeider er påbegynt og lokalet påregnes ferdigstilt for drift i april 2025,
- Det pågår forhandlinger med potensielle leietakere i de 2 siste lokalene i H-bygget,
- Ringshaugveien er oppgradert fasademessig i 2024, utleieprosess starter våren 2025.»
- Ringshaugveien 16 - «Huset i midten» - er seksjonert ut som egen næringsseksjon. I reguleringsplanen er det fastsatt at det skal være «utadrettet virksomhet». Bygningene eies av Kleivveien Nærings AS, og det er besluttet å selge bygget som et næringsbygg med vilkår i reguleringsplan ivaretatt. Det er inngått avtale med næringsmegler for salgsprosessen.

**ANNET**
Det har i første driftsår vært fire forsikringssaker mot Gjensidige. Alle saker er avsluttet p.t. Mye ekstraarbeider har blitt påført styret ved at seksjonseiere, som leier ut sine enheter, ikke har satt seg tilstrekkelig inn i Viscenario, vedtekter og boligveileder, og i stedet henviser sine leietagere til å kontakte styret. Dette ekstra arbeidet håper styret vil avta fremover.

Det har i løpet av første driftsår vært avholdt flere arbeidsmøter mellom styremedlemmene samt kontakt med flere av de øvrige sameiestyrene rundt Bekkestua.

På vegne av sameiet,
**Styret i Sameiet Bekkestua Have**

## SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**
Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1.197.894, mot et budsjettert overskudd på kr 2.061.900.

Årsregnskapet bærer preg av at boligselskapet er i sitt oppstartsår, med løpende overtakelse av boenheter og fellesareal.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2024. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Restanse andel felleskostnader:**
Ved årsskiftet var det kr 551.054 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 86.713. Restansene per årsskiftet består i hovedsak av faktura for felleskostnader som er fakturert i 2024 og oppgjort i 2025.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.



## RESULTATREGNSKAP 2024

Sameiet Bekkestua Have

| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 560 016 | 7 400 000 | 0 |
| Andre inntekter | 2 | 1 948 093 | 6 046 900 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **3 508 109** | **13 446 900** | **0** |
| | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 7 387 | 570 500 | 0 |
| Kommunale avgifter | | 554 629 | 1 590 000 | 0 |
| Vedlikehold | 4 | 295 565 | 2 125 000 | 0 |
| Driftskostnader | 5 | 1 005 563 | 6 032 500 | 0 |
| Honorarer | 6 | 289 477 | 245 000 | 0 |
| Forsikring | | 139 887 | 672 000 | 0 |
| Andre kostnader | 7 | 21 260 | 150 000 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 313 769** | **11 385 000** | **0** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 194 340** | **2 061 900** | **0** |
| | | | | |
| **FINANSRESULTAT** | | | | |
| Finansinntekter | | 3 554 | 0 | 0 |
| **Netto finansresultat** | | **3 554** | **0** | **0** |
| | | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 197 894** | **2 061 900** | **0** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **OVERFØRINGER** | | | |
| Overført annen egenkapital | 1 197 894 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | **1 197 894** | **0** | **0** |

# BALANSE 2024

Sameiet Bekkestua Have

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | 8 | 551 054 | 0 |
| Forskuddsbet. kostnader | | 2 449 | 0 |
| Andre fordringer | 9 | 4 071 | 0 |
| Bankinnskudd mv. | 10 | 1 653 622 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 211 197** | **0** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 211 197** | **0** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 197 894 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **1 197 894** | **0** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | 8 | 86 713 | 0 |
| Fyringsoppgjør | | 300 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 302 463 | 0 |
| Påløpte kostnader | 12 | 324 127 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 013 303** | **0** |
| **Sum gjeld** | | **1 013 303** | **0** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 211 197** | **0** |

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Bekkestua Have

Lene Holstad
Styrets leder

Thor Johan Østby
Styremedlem

Øivind Bjørnstad
Styremedlem

Erik Lorck Jenssen
Styremedlem

Kim Paulsen
Styremedlem

Aslaug Groven Årnes
Styremedlem

Steinar Skui
Styremedlem



# NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

## Note 1 Regsnskapsprinsipper

**Generelt**
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent.

Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

**Vurderingsregler**
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

**Fortsatt drift**
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

**Første driftsår**
Regnskapsåret 2024 er selskapets første driftsår. Kolonne for regnskapsåret 2023 er derfor uten sammenligningstall. Kolonne for budsjett 2024 er et oppstartsbudsjett for selskapet og gjelder for et helt driftsår.

## Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Garasje: P-plasser | 89 348 | 444 000 | 0 |
| Gjesteparkering | 0 | 50 400 | 0 |
| Akonto: Oppvarming og varmtvann | 444 929 | 3 400 000 | 0 |
| Likviditetstilskudd | 1 001 280 | 1 380 000 | 0 |
| Renovasjon | 184 511 | 745 000 | 0 |
| Kollektiv avtale TV/Internett | 6 808 | 27 500 | 0 |
| Andre inntekter | 182 056 | 0 | 0 |
| Refusjon elbillading | 39 160 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 948 093** | **6 046 900** | **0** |

Andre inntekter pålydende kr 182 056 består av diverse viderefaktureringer for alarmutrykninger, reparasjoner mv.

## Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 0 | 500 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 70 500 | 0 |
| Andre sosiale kostnader | 7 387 | 0 | 0 |
| **Sum** | **7 387** | **570 500** | **0** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.

Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Andre sosiale kostnader gjelder styremiddag i desember 2024.

## Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **Vedlikehold bolig** | | | |
| Vedlikehold bolig - Utvendig, grøntskjøtsel | 2 651 | 450 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Bygg innvendig | 0 | 200 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Nøkler/låser/skilt | 41 980 | 75 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Porter | 31 223 | 50 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Elektrisk anlegg | 0 | 100 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Garasjekjeller | 166 250 | 200 000 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Parkering | 35 400 | 0 | 0 |
| Vedlikehold bolig - Ventilasjon | 0 | 150 000 | 0 |
| **Vedlikehold bolig og næring** | | | |
| Vedlikehold alle - VVS | 0 | 100 000 | 0 |
| Vedlikehold alle - Energisentral/varmesentral | 0 | 150 000 | 0 |
| Vedlikehold alle - Diverse | 6 062 | 250 000 | 0 |
| Vedlikehold alle - Bygg utvendig | 0 | 400 000 | 0 |
| **Andre vedlikeholdskostnader** | | | |
| Egenandel forsikring | 12 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **295 565** | **2 125 000** | **0** |

## Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **Driftskostnader bolig** | | | |
| Driftskostnader bolig - Heis | 7 919 | 450 000 | 0 |
| Driftskostnader bolig - Renhold | 0 | 400 000 | 0 |
| Driftskostnader bolig - Annen renovasjon | 0 | 150 000 | 0 |
| Driftskostnader bolig - Brøyting/strøing | 0 | 100 000 | 0 |
| **Driftskostnader bolig og næring** | | | |
| Driftskostnader alle - Vaktmester | 241 051 | 500 000 | 0 |
| Driftskostnader alle - Brannsikkerhet og sprinklir | 35 148 | 300 000 | 0 |
| **Andre driftskostnader** | | | |
| Strøm fellesanlegg | 107 130 | 700 000 | 0 |
| Strøm ladeanlegg | 41 711 | 0 | 0 |
| Kollektiv avtale: TV/ Internett | 2 928 | 27 500 | 0 |
| Fjernvarme | 541 388 | 3 400 000 | 0 |
| Kopiering og porto | 0 | 5 000 | 0 |
| Bompenger | 3 098 | 0 | 0 |
| Reiseutgifter Bompenger | 20 790 | 0 | 0 |
| Diettkostnad, Oppgavepliktig | 4 400 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 005 563** | **6 032 500** | **0** |



## Note 6 Honorarer

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 0 | 20 000 | 0 |
| Forretningsførsel | 168 750 | 225 000 | 0 |
| Honorar juridisk bistand | 75 659 | 0 | 0 |
| Konsulenttjenester | 45 068 | 0 | 0 |
| **Sum** | **289 477** | **245 000** | **0** |

Revisjon av selskapets årsregnskap kostnadsføres det året den utføres.

## Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 3 100 | 0 | 0 |
| Styre- og årsmøter | 400 | 40 000 | 0 |
| Styreutgifter | 245 | 0 | 0 |
| Bankomkostninger | 6 584 | 10 000 | 0 |
| Diverse kostnader | 10 931 | 100 000 | 0 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **21 260** | **150 000** | **0** |

## Note 8 Kundefordringer

Boligselskapets kundefordringer er skilt ut i restanser omløpsmidler og forskudd fra kunder på gjeldssiden av balansen.

Ved årsskiftet er det kr 551 054 i restanser på felleskostnader, som i hovedsak skyldes faktura med forfallsdato i 2025.

## Note 9 Andre fordringer

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Andre fordringer | 4 071 | 0 |
| **Sum** | **4 071** | **0** |

Andre fordringer består av viderefakturering for alarmutrykning utført i 2025.

## Note 10 Bankinnskudd mv.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Driftskonto 9666.01.66421 | 650 480 | 0 |
| Plasseringskonto 9666.01.73746 | 1 003 142 | 0 |
| **Sum** | **1 653 622** | **0** |

## Note 11 Endring i egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 0 | 0 |
| Tilført fra årets resultat | 1 197 894 | 0 |
| **Egenkapital 31.12.** | **1 197 894** | **0** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 12 Påløpte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Påløpte kostnader | 324 127 | 0 |
| **Sum** | **324 127** | **0** |

Påløpte kostander består av avsetninger til kostnad for fjernvarme, samt kostnader til drift av parkering og en reiseregning som er utbetalt i 2025.



## Note 13 Disponible midler

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| Disponible midler 01.01. | 0 |
| Årets resultat | 1 197 894 |
| **Disponible midler 31.12** | **1 197 894** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 1 197 894 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 2 295 412 |
| - Kortsiktig gjeld | 1 097 518 |
| **= Disponible midler 31.12** | **1 197 894** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året.

Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Bekkestua Have

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bekkestua Have.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: FHOEP-DLJXL-5B1I8-QUOP2-EG7YD-WHZ5D



BDO

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### 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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FHOEP-DLJXL-5B1I8-QUOP2-EG7YD-WHZ5D

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-14 07:38:26 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: FHOEP-DLJXL-5B1I8-QUOP2-EG7YD-WHZ5D*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre [illegible]ngsverktøy for digitale signaturer.



ENQVIST

## SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 700.000.

Sameiets oppstart har medført mye ekstra arbeid for styret. Viser for øvrig til årsrapporten.

**Forslag til vedtak:**
Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 700.000. Styret fordeler honoraret internt.

## SAK 4 OPPRETTELSE AV VEDLIKEHOLDSFOND

**Forslagsstiller:** Styret
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for saken:**
Styret foreslår å opprette et vedlikeholdsfond for fremtidige vedlikeholdstiltak i sameiet.

Formålet med fondet er å sikre at det til enhver tid finnes tilgjengelige midler til større vedlikeholdsarbeider, slik at sameiet kan opprettholde bygningsmassens og fellesområdenes standard uten behov for ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette vedlikeholdsfond for årlig avsetning av kr 1.000.000 per år til fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Avsetning til vedlikeholdsfondet skal opphøre dersom fondet når en øvre grense på kr 3.000.000.

Innbetaling til vedlikeholdsfondet skjer i tillegg til ordinære felleskostnader fra 1. juli 2025 og fordeles iht. den enkeltes eierbrøk. I 2025 skal sameiet dermed opparbeide kr 500.000.



## SAK 5 KAMERAOVERVÅKNING

**Forslagsstiller:** Paal Lium
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for saken:**
Utbygger har levert sameiet en løsning som gir enkel adgang for uvedkommende inn til fellesområder /trappeløp, da trappeløp er definert som nødutgang.

Såkalte «KAC bokser» sitter ved alle innganger fra garasje til fellesarealer og uvedkommende kan ta seg inn til trappeløp på under 2 sekunder. I praksis har vi ingen skallsikring av fellesområdet/trappeløp.

Kameraovervåking har en preventiv virkning på uvedkommende som har uærlige hensikter. Man kan bruke opptak fra overvåking som bevis ved eventuelle innbrudd, overfall, ran etc.

Jeg innhentet 2 prisestimater og begge ligger på kr. 8.000 -11.000 pr. kamera ferdig montert i system.

**Forslag til vedtak:**
Styret får fullmakt til å innhente priser og bestille kameraovervåking. Kostnaden deles likt pr. seksjon.

**Styrets innstilling:**
Styret stiller seg **mot** forslaget for 2025. Styret ser heller ikke noe relevant behov for kameraovervåkning på nåværende tidspunkt, men saken kan om ønskelig tas opp på nytt dersom behovet oppstår.

Kostnaden for kameraovervåkning av alle 28 innganger til boligseksjonene (inkl. fra garasjeanlegget) vil alene ligge på ca. kr 300.000.

I tillegg kommer service avtaler, driftsavtaler, søknadsprosesser (personvern/GDPR) og oppfølging. Hardware er bare en del av kostnaden.

Styret påpeker i tillegg at dersom årsmøtet ønsker å vedta kameraovervåkning, må det iht. Datatilsynet vedtektsfestes at det kan installeres kameraer i trappeløp.

**Fordeling av kostnaden til kameraovervåkning må fordeles iht. den enkeltes eierbrøk dersom saken vedtas, jfr. Eierseksjonslovens § 29.**

## SAK 6 FASTSETTELSE AV HUSORDENSREGLER

**Forslagsstiller:** Styret
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for saken:**
Styret har utarbeidet et midlertidige husordensregler, som er sendt ut til seksjonseiere fortløpende etter overtakelser av de enkelte byggene i sameiet.

**Oppdatert og endelig versjon som styret foreslår til vedtak er vedlagt innkallingen.**

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet vedtar styrets forslag til husordensregler under ett, som fremlagt.



## SAK 7 FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for sak:**
Seksjonseier Mette Hjelmark har sendt inn forslag om endring av husordensreglene, som er såpass omfattende at saken presenteres med alle endringene under ett.

Forslagsstillers forslag til nye husordensregler er vedlagt innkallingen.

**Forslagstillers forslag til vedtak:**
Årsmøtet vedtar forslag til endring av husordensreglene under ett, som fremlagt.

**Styrets innstilling:**
Styret stiller seg **mot** forslaget til forslagsstiller.

Styret ønsker at styrets forslag til husordensregler, jfr. forrige sak, blir stående uten endringer nå i 2025 for at sameiet får opparbeidet erfaring med dagens husordensregler.

## SAK 8 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE: PUNKT 2.2

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for sak:**

**Endring fra 90 døgn til 60 døgn**:
I vedtekt 2.2 står i dag: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

**Mitt forslag:**
«Kortidsutleie etter eierseksjonsloven begrenses til 60 døgn. Kortidsutleie skal meldes til styret for registrering. Om eier ikke selv bor i leiligheten skal all kontaktinfo av alle leietakere registreres av styret. Det forutsettes at utleievirksomheten ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.»

**Begrunnelse:**
Det har i andre sameier jeg kjenner til vist seg at korttidsutleie gjennom for eksempel AirBnB ofte medfører mye trafikk av folk, party, musikkbråk etc. Det vil derfor være i de fleste sameiernes interesser at det blir minst mulig korttidsutleie.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 2.2 tredje avsnitt endres til følgende:
«Kortidsutleie etter eierseksjonsloven begrenses til 60 døgn. Kortidsutleie skal meldes til styret for registrering. Om eier ikke selv bor i leiligheten skal all kontaktinfo av alle leietakere registreres av styret. Det forutsettes at utleievirksomheten ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.»

**Styrets innstilling:**
Styret foreslår at grensen på 90 dager opprettholdes.

**Styret påpeker at gjeldende punkt i vedtektene er i tråd med hovedregelen i Eierseksjonslovens § 24, siste avsnitt.**



## SAK 9 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE: PUNKT 2.3

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for sak:**
Det står i dag: «Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet».

**Jeg ønsker å foreslå følgende tillegg etter denne setningen:**
«Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre fellesarealer, fellesanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Det samme gjelder for legging av fliser eller annet fast belegg på bruksenhetenes terrasser og balkonger. Glassveggene/rekkverkene på terrassene/balkongene skal ikke dekkes til, om ikke Generalforsamlingen er enige om en felles farge på en felles markiseduk. Det er ikke tillatt å etablere antenner/parabolantenner på terrassene og det er ikke tillatt å henge blomsterkasser vendt utover på glassrekkverket. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.»

**Begrunnelse:**
Jeg regner med at de aller fleste i vårt sameie ikke ønsker at sameiet skal få likhetstrekk med et tivoli med fargesprakende markiseduker i alle regnbuens farger, samt «pynt» i form av parabolantenner og blomsterkasser som kan falle ned og skade, potensielt drepe, mennesker og dyr.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 2.3 tillegges følgende etter første setning:
«Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre fellesarealer, fellesanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Det samme gjelder for legging av fliser eller annet fast belegg på bruksenhetenes terrasser og balkonger. Glassveggene/rekkverkene på terrassene/balkongene skal ikke dekkes til, om ikke Generalforsamlingen er enige om en felles farge på en felles markiseduk. Det er ikke tillatt å etablere antenner/parabolantenner på terrassene og det er ikke tillatt å henge blomsterkasser vendt utover på glassrekkverket. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.»

**Styrets innstilling:**
Styret anser punkt 2.3 tilstrekkelig avklarende når det gjelder hva den enkelte seksjonseier kan og ikke kan gjøre.

**Styret påpeker at gjeldende punkt i vedtektene er i tråd med Eierseksjonslovens § 25.**

## SAK 10 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE: PUNKT 2.7

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Forslagsstillers bakgrunn for sak:**
Om dyrehold - dette står i vedtektene i dag:
«Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.»

**Her foreslår jeg et tillegg:**
«Hunder på holdes i bånd på sameiets fellesarealer og hundeposer må alltid brukes. Eiere av katter må passe på at kattene ikke gjør fra seg på barnas lekeplasser/i sandkasser.»

**Begrunnelse:**
Jeg tror alle sameiere er enige om at vi ikke ønsker hundelort og løse hunder på området, eller kattetiss overalt.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 2.7 tillegges med følgende tekst:
«Hunder på holdes i bånd på sameiets fellesarealer og hundeposer må alltid brukes. Eiere av katter må passe på at kattene ikke gjør fra seg på barnas lekeplasser/i sandkasser.»

**Styrets innstilling:**
Styret anser punkt 2.7 tilstrekkelig avklarende når det gjelder hvordan den enkelte hund og dyreeier skal oppføre seg og hva som tillates.

**Styret påpeker at gjeldende punkt i vedtektene er i tråd med hovedregelen i Eierseksjonslovens § 28.**



## SAK 11 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE: PUNKT 5.1

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Bakgrunn for sak:**
Punkt 5 Vedlikehold: i et avsnitt står «Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.»

Her foreslår jeg et tillegg, men årsmøtet og styret må avklare hvor man skal gjøre av snøen og isen:
«Vedlikeholdsplikten omfatter også plikt til å fjerne is og snø. Seksjonseiere med markterrasse har den innvendige vedlikeholdsplikten av markterrassen innenfor bruksrettsområdet som fremgår av vedtektenes § 2. Dette omfatter bl.a. plikt til å sørge for at beplantning/vegetasjon holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.»

**Begrunnelse:**
Forslaget bør også omfatte markterrassene. Dessuten vil mye, tung snø og is antageligvis være en belastning konstruksjons- og bygningsmessig og bør derfor fjernes.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 5.1 fjerde avsnitt tillegges med følgende tekst:
«Vedlikeholdsplikten omfatter også plikt til å fjerne is og snø. Seksjonseiere med markterrasse har den innvendige vedlikeholdsplikten av markterrassen innenfor bruksrettsområdet som fremgår av vedtektenes § 2. Dette omfatter bl.a. plikt til å sørge for at beplantning/vegetasjon holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.»

**Styrets innstilling:**
Styret anser punkt 5.11 tilstrekkelig avklarende når det gjelder den enkeltes vedlikeholdsplikt.

**Styret påpeker at gjeldende punkt i vedtektene er i tråd med Eierseksjonslovens § 32.**

## SAK 12 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENE: PUNKT 8.1

**Forslagsstiller:** Mette Hjelmark
**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

**Bakgrunn for sak:**
Forslag om en tilleggsdel, valg av en valgkomite:
«Sameiet skal ha en ulønnet valgkomité som består av 3-4 medlemmer. Årsmøtet velger 3 medlemmer til valgkomité mtp neste valg. Medlemmene i valgkomiteen velges for 2 år om gangen. Valgkomitéen velger selv leder og nestleder. Valgkomitéen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som skal velges av årsmøtet. Valgkomitéen sender ut mail gjennom det sittende styre eller forretningsfører til alle sameiere med spørsmål om det er noen som kan tenke seg å sitte i styret og innhenter all nødvendig informasjon rundt potensielle styremedlemmer. Valgkomiteen skal informere seksjonseierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet. Medlemmene av valgkomitéen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.»

**Begrunnelse:**
En valgkomite vil involvere flere sameiere som vil oppleve å delta i et aktivt demokrati og dette vil engasjere flere. Alternativet kan bli at styret er «selvsupplerende» og om et styre blir sittende for lenge, vil det kanskje ikke på sikt være åpne for andre impulser. En valgkomite arbeider uavhengig av og utenfor styrets kontroll.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 8.1 tillegges med følgende tekst:
«Sameiet skal ha en ulønnet valgkomité som består av 3-4 medlemmer. Årsmøtet velger 3 medlemmer til valgkomité mtp. neste valg. Medlemmene i valgkomiteen velges for 2 år om gangen. Valgkomitéen velger selv leder og nestleder. Valgkomitéen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som skal velges av årsmøtet. Valgkomitéen sender ut mail gjennom det sittende styre eller forretningsfører til alle sameiere med spørsmål om det er noen som kan tenke seg å sitte i styret og innhenter all nødvendig informasjon rundt potensielle styremedlemmer. Valgkomiteen skal informere seksjonseierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet. Medlemmene av valgkomitéen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.»

**Styrets innstilling:**
Styret støtter forslaget fra Mette Hjelmark når det gjelder opprettelsen av en valgkomite.

Styret påpeker derimot at en valgkomité ikke bør omtales i punkt 8 om «Styret» og foreslår derfor følgende motforslag: **Vedtektenes punkt 7.5 får et nytt underpunkt d) med tekst «velge valgkomité».** Dette vil sikre at valg av valgkomité settes på agendaen i hvert ordinært årsmøte.

Årsmøtet velger da selv antall medlemmer til komitéen som anses som nødvendig. Komitéen konstituerer seg selv og utfører sitt verv ved å presentere en innstilling i årsmøtet hvert år.



## SAK 13 BUDSJETT 2025

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 508.200.

Budsjettet forutsetter en 5% økning i felleskostnader fra 1. juli 2025. I tillegg vil den enkeltes andel til renovasjon økes fra 1. juli 2025, med tilbakevirkende krav til 1. januar 2025.

**Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.**

## BUDSJETT 2025

**Sameiet Bekkestua Have**

| | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | |
| Felleskostnader | 7 585 000 | 1 560 016 |
| Andre inntekter | 5 425 900 | 1 948 093 |
| **Sum driftsinntekter** | **13 010 900** | **3 508 109** |
| | | |
| **Driftskostnader** | | |
| Andre personalkostnader | 808 700 | 7 387 |
| Kommunale avgifter | 2 604 000 | 554 629 |
| Vedlikehold | 1 875 000 | 295 565 |
| Driftskostnader | 6 030 000 | 1 005 563 |
| Honorarer | 395 000 | 289 477 |
| Forsikring | 600 000 | 139 887 |
| Andre kostnader | 190 000 | 21 260 |
| **Sum driftskostnader** | **12 502 700** | **2 313 769** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **508 200** | **1 194 340** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 3 554 |
| **Netto finansresultat** | **0** | **3 554** |
| | | |
| **Årets resultat** | **508 200** | **1 197 894** |



## SAK 14 VALG

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### A. Valg av styre- og varamedlemmer

**Kort om valg i eierseksjonssameier:**
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

**Valg av styret:**
I ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Have, ble følgende styre valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Lene Holstad | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Thor J. Østby | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Øivind Bjørnstad | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Erik Jenssen | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Kim Paulsen | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Aslaug Groven Årnes | valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Steinar Skui | valgt for 1 år i 2024 |
| Varamedlem: | Geir Baastad | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Johannes Jamne | valgt for 2 år i 2024 |

Styreleder Lene Holstad har hatt samtaler med alle i styret.

Varamedlem Johannes Jamne har gitt beskjed at han trekker seg fra styret etter årsmøtet og ikke blir med videre som varamedlem. De øvrige i styret ønsker å bli med videre.

Styremedlem Thor J. Østby har meddelt at han i stedet for å være styremedlem for neste periode, så vil han innstilles som varamedlem.

Styremedlem Geir Baastad innstilles som styremedlem etter eget ønske.

Styreleder mener styresammensetningen og de oppgaver som er fordelt mellom styrets representanter, fint kan ivaretas med et styre bestående av 6 styremedlemmer og 1 varamedlem, i tillegg til styreleder.

Det betyr at styret går fra 8 styrerepresentanter til 7.

**Styrets innstilling til styrevalget:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Lene Holstad | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Geir Baastad | velges for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Øivind Bjørnstad | velges for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Erik Jenssen | velges for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Kim Paulsen | velges for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Aslaug Groven Årnes | velges for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Steinar Skui | velges for 1 år i 2025 |
| Varamedlem: | Thor J. Østby | velges for 1 år i 2025 |

**Forslag til vedtak:**
Styret velges med alminnelig flertall.

**B. Valg av valgkomité**

Johannes Jamne trer ut av styret og stiller til valg til valgkomitéen.

Styrets innstilling til årsmøtet er at det velges to representanter fra seksjonseierne på årsmøtet i tillegg til Johs Jamne, slik at valgkomiteen vil bestå av 3 representanter.

Medlemmene i valgkomitéen bør velges for 2 år. I valgkomitéens første år, bør derimot medlemmenes perioder velges med ulik lengde slik at periodene overlapper hverandre ved valg i kommende årsmøter.

**Styrets innstilling til valg av valgkomité:**

| | | |
|---|---|---|
| Valgkomité: | Johannes Jamne | velges for 1 år i 2025 |
| Valgkomité: | Mette Hjelmark | velges for 2 år i 2025 |
| Valgkomité: | Inge Hilde Kitterød | velges for 2 år i 2025 |

**Forslag til vedtak:**
Valgkomitéen velges med alminnelig flertall.





# HUSORDENSREGLER

## 1. INNLEDNING

Sameiet Bekkestua Have utgjør et bo- og næringsfellesskap, som seksjonseiere, og deres eventuelle leietakere, har et felles ansvar for. Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen driftes og vedlikeholdes på forsvarlig vis. Videre er det en ambisjon om å etablere et godt bomiljø og et godt naboskap, der alle skal trives. Av den grunn er det etablert husordensregler. Hver seksjonseier er pålagt å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere eller næringsdrivende. Disse husordensregler er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene er, i likhet med rundskriv eller oppslag fra styret, bindende for alle seksjonseiere, beboere, næringsdrivende og besøkende.

## 2. BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

a) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager til kl. 09.00). Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

b) Solskjerming (markiser, utvendige persienner) skal følge en felles standard utarbeidet av sameiet/styret. Dette gjelder både farge, størrelse og utforming. Avvikende solskjerming vil bli forlangt demontert. Retningslinjer fås ved henvendelse til styret.

   Alle faste installasjoner (Pergola etc.) på takterrasser må bygge meldes og godkjennes av kommunen. Faste installasjoner skal behandles og godkjennes av styret før søknad sendes til kommunen. Søknad kan ikke sendes før etter at ferdigattest for Bekkestua Have foreligger.

c) Parabol og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt da sameiet har et fellesanlegg.

d) Ved grilling kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker til gassgrill må kun lagres utendørs på egen balkong/terrasse.

e) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

f) Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger/terrasser, så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke / riste tepper eller tøy utover balkongkanten eller ut av vinduer.

Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan falle ned. Evt. blomsterkasser må henge på innsiden av rekkverket.

Det skal kun henges opp/benyttes lys med hvit eller gul farge. Blinkende lys er ikke tillatt.

g) Det skal tilstrebes å holde vann på innsiden av terrassene ved vasking og spyling av terrasser, dette av hensyn til dem som bor under. Hvis det er behov for vannsøl på utsiden av egen terrasse, må dette avklares med naboer i alle etasjer under. Sluk på terrasser/balkonger må renses regelmessig.

h) For å hindre plager med rotter og mus må mating av fugler på terrasser og fellesarealer unngås. Kornbånd skal ikke henges opp.

## 3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

a) Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal, eller seksjonenes tilleggsareal. Inkludert i fellesområde er innkjøringsveier, enkelte parkeringsplasser, grøntanlegg utenom private hager, lekeplass og felles uteplass. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangspartier, etasjeavsatser, heiser, trapperom, svalganger, sykkelboder og fellesboder.

b) Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og fremtidig vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

c) Inngangsdører skal ikke holdes åpne ved makt. Automatikken kan, om nødvendig, kobles ut.
Alle heiser har en nøkkel, som holder heisdøren åpen. Denne nøkkel vil være festet til håndløper.

d) Hensetning av private gjenstander av enhver art tillates generelt ikke på fellesområder. Det inkluderer fottøy, sykler, ski, barnevogner og lignende. Sykler plasseres i sykkelboden.

e) Styret har fullmakt til å fjerne gjenstander som måtte bli plassert i oppgangene eller annet fellesareal for eieres regning og risiko. Styret vil først søke å varsle eier, dersom eier kan identifiseres. Det bemerkes at korridorer, inngangspartier, o.l. også er rømningsveier, som skal holdes fri.

f) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder.

g) Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområdet.



SAMEIET BEKKESTUA HAVE

h) Fellesarealer skal ikke dekoreres med bilder, planter, e.l., uten at det er godkjent av styret.

i) Utenfor inngangsdøren til hver leilighet er en lampe som lyser opp navneskilt og ringeklokke. Av hensyn til et ensartet inntrykk i korridorer og oppganger, skal alle disse lamper være innstilt med samme lysstyrke, vinkel, mm. Evt. endringer besluttes av styret.

## 4. SØPPEL/AVFALL OG RENHOLD

a) Det settes ned avfallssiloer på eiendommen. Disse skal kun benyttes til husholdningsavfall, og vil være merket med forskjellige fraksjoner for kildesortering; slik som plast, papp og papir, glass og metall, matavfall og restavfall. For øvrig vises til kommunale renovasjonsvedtekter.

b) Brennbart avfall, spesialavfall, flytteemballasje, isopor, møbler, hvitevarer, og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Søppel og avfall må ikke oppbevares midlertidig på terrasser/balkonger eller i fellesarealene.

c) Beboerne er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

## 5. PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY

a) Parkering av beboernes motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsplass, alternativt lånt etter avtale med en nabo. Ingen seksjonseier/-gjest kan benytte parkeringsplasser reservert for postbiler.

b) Sameiet organiserer vask av garasjeanlegget hver vår. Det suges vann gjennom vinteren ved behov. Seksjonseierne bes fjerne mest mulig snø fra bilene før innkjøring.

c) Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel, tilhenger; ikke benyttes som lagerplass; ei heller for bildekk.

d) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsplass ryddig, og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.

e) Garasjeporter skal bare åpnes for inn- og utkjøring og skal ellers alltid være lukket/låst av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Brukere må sjekke at porten går igjen etter inn- og utkjøring.

## 6. UTLEIE

a) Leieforhold skal meddeles forretningsfører, ved bruk av et "utleieskjema" som fås ved henvendelse til forretningsfører. Utleier plikter å gjøre leietakere kjent med husordensreglene.. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

b) Korttidsutleie, utleie på Airbnb o.l. er kun tillatt inntil 90 dager/år.

c) Forretningsfører vil ha rett til å fakturere gebyr for registrering av nye leietakere.

## 7. SKILTING

a) For å skape et ryddig og helhetlig inntrykk skal alle postkasser og inngangsdører merkes med samme type skilt.

Styret har besluttet hvilke type skilt som skal benyttes, og hvor / hvordan disse monteres. Disse bestilles fra leverandør som Sameiet har inngått avtale med. Seksjonseier betaler for skiltingen. Skilt bestilles ved å kontakte styret på epost sameietbekkestuahave@styremail.no

## 8. LADING AV EL.SYKLER

a) Sameiet har flere innendørs oppstillingsplasser for sykler. Disse er fordelt på 4 rom. Der er stikkontakter i disse rommene. Disse stikkontaktene skal imidlertid ikke nyttes til lading av batterier. Det er ikke tillatt å lade batterier til elsykler e.l i noen fellesarealer. Lading av sykkelbatterier skal foregå i egen bolig.

## 9. RØYKING

a) Det er ikke tillatt å røyke i noen innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å røyke rett utenfor noen av inngangene. Ved røyking på balkong/oppfordrer vi sameierne om å ta hensyn til naboene.

## 10. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig.



SAMEIET BEKKESTUA HAVE

## 11. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

## 12. IKRAFTTREDELSE

Disse husordensregler er utarbeidet av styret, og gjelder til det vedtas nye oppdaterte husordensregler i sameiets årsmøte.

VEDLEGG 2: Forslagsstillers forslag til endring av husordensregler

20.2.205:

**Forslag til endring av de midlertidige HUSORDENSREGLER for SAMEIET BEKKESTUA HAVE**

**Mine foreslått endringer står i kursiv og «hermetegn».**

1. INNLEDNING

Sameiet Bekkestua Have utgjør et bo- og næringsfellesskap, som seksjonseiere, og deres eventuelle leietakere, har et felles ansvar for. Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen driftes og vedlikeholdes på forsvarlig vis. Videre er det en ambisjon om å etablere et godt bomiljø og et godt naboskap, der alle skal trives. Av den grunn er det etablert husordensregler. Hver seksjonseier er pålagt å påse at det ikke oppstår ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere eller næringsdrivende. Disse husordensregler er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene er, i likhet med rundskriv eller oppslag fra styret, bindende for alle seksjonseiere, beboere, næringsdrivende og besøkende.

**Forslag: Jeg ønsker følgende tillegg inn etter denne innledningen over:**

*«Husordensreglene er bindende for alle seksjonseiere, beboere, leietakere, næringsdrivende og besøkende. De beskriver beboernes rettigheter og forpliktelser, og er et supplement til sameiets vedtekter. Ordensreglene vil årlig bli gjennomgått, og vil endres ved behov, når det kommer nye bestemmelser i lovverk, forskrifter og/eller når styret finner det nødvendig.*

*Disse ordensreglene og vedtektene sendes ut til alle sameiere, når det foreligger. Videre vil alle nye sameier fortløpende få tilsendt dette.*

*Ved utleie er det utleiers ansvar å påse at leier får ett eksemplar av ordensreglene og evt vedtektene.*

*Endringsforslag kan også fremmes av seksjonseiere og styret. Disse forslagene behandles på årsmøtet, eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.*

*I hver av sameiets blokker skal det utnevnes en blokkansvarlig av styret. Styret utformer arbeidsoppgavene for de blokkansvarlige. Funksjonstid for en blokkansvarlig vil normalt ikke være ut over to år, men det er adgang til forlengelse av funksjonstiden. Blokkansvarlige er mellomledd mellom styret og beboerne og søker bla å megle i tvister og uoverensstemmelser, før konflikten når styret».*

2. BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

a) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager til kl. 09.00). Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

**Her ønsker jeg et tillegg:**

*«Vi ber sameiere om å varsle om det skal utføres arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende håndverksarbeider settes i gang, men disse arbeidene skal kun utføres i tidsrommet 08.00-16.00 på hverdager. Omfattende, vedvarende og*



*støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd. Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom.*

*Musikk- og sang-undervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer.»*

d) Ved grilling kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

***Her ønsker jeg en avklaring: Hvor kan propanflaskene til gassgrillen oppbevares? Det står at det er forbudt å ha det stående et annet sted...***

e) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

**Her foreslår jeg inn følgende tillegg:**

*«Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen og skal skje under full kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd hele året på våre fellesarealer og alle ekskrementer må fjernes umiddelbart. Sameiernes katter skal ikke oppholde seg på lekeplassene.»*

f) Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger/terrasser, så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke / riste tepper eller tøy utover balkongkanten eller ut av vinduer. Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan falle ned. Evt. blomsterkasser må henge på innsiden av rekkverket.

Det skal kun henges opp/benyttes lys med hvit eller gul farge. Blinkende lys er ikke tillatt.

**Her foreslår jeg inn et tillegg:**

*«Det er strengt forbudt å fyre av raketter/fyrverkeri inne på fellesområdet pga. brannfare, ødeleggelse av vinduene og forsøpling. Det samme gjelder fra terrasser, uteplasser og altaner. Ved juletider kan blinkende og fargede lys kreves fjernet av styret. Alt lys fjernes innen 15.februar.»*

c) Inngangsdører skal ikke holdes åpne ved makt. Automatikken kan, om nødvendig, kobles ut.

**Forslag:**

*«Her er mitt forslag at styret forteller hvordan mekanikken fungerer!»*

f) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder.

**Spørsmål: Hvor skal da propanbeholdere til gassgrillen plasseres?**

6. UTLEIE

a) Leieforhold skal meddeles forretningsfører, ved bruk av et "utleieskjema" som fås ved henvendelse til forretningsfører. Utleier plikter å gjøre leietakere kjent med husordensreglene.. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

b) Korttidsutleie, utleie på Airbnb o.l. er kun tillatt inntil 120 dager/år.

**Forslag: Her foreslår jeg 60 dager pr år som maksimal utleieperiode når det dreiser seg om korttidsutleie. Se begrunnelse og forslag til tekst i vedtektsforslaget.**

8. LADING AV EL.SYKLER

a) Sameiet har 6xx innendørs oppstillingsplasser for sykler. Disse er fordelt på xx rom. Der er stikkontakter i disse rommene. Disse stikkontaktene skal imidlertid ikke nyttes til lading av batterier. Det er ikke tillatt å lade batterier til elsykler e.l i noen fellesarealer. Lading av sykkelbatterier skal foregå i egen bolig.

**Forslag: Jeg foreslår følgende setninger inn i stedet for den siste setningen:**

*«Lading av sykkelbatterier og el-sparkesykler skal foregå i egen bolig og ALLTID under tilsyn! Elbiler og ladbare hybrider tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs. De skal kun lades via spesielt tilkoblet ladepunkt som er etablert. All lading utenom disse ladepunktene er strengt forbudt.»*





# VEDTEKTER FOR SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Vedtatt i årsmøte 5. desember 2023,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiets eiendom har adresse gnr. 17 bnr. 97 snr. 1-276 i Bærum kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form at en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

**2.1. Bebyggelsen og tomten**
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Boligseksjonene har parkering, boder og fellesfunksjoner i garasjekjelleren. Kun enkelte av funksjonene er felles med næringsseksjonene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Allmennheten har tinglyst evigvarende rett til ferdsel og opphold på del av sameiets felles utomhusarealer. Rettigheten gjelder på vestsiden av gang- og sykkelveien som krysser sameiets eiendom fra syd-vest til nord-øst.

**2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Driften av boliger og næringslokaler er i utgangspunktet svært forskjellig. Så langt det er mulig, skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet, skal kunne gjennomføres uavhengig av den andre delen.

**2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er forbudt å kjøre bil på sameiets utomhusarealer. Unntatt fra forbudet er nødetatene, flyttebiler, måkebiler og andre servicekjøretøy som har behov for atkomst.

**2.4. Parkering**
I sameiet er det til sammen 210 parkeringsplasser.

Tre plasser er såkalte «kompisplasser», det vil si at to biler står etter hverandre på én plass. Dette gjelder plass nr. 198, 205 og 206.

To plasser som ligger utendørs på terreng er satt av til parkering for offentlige tjenestebiler som f.eks. hjemmehjelpstjeneste. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser under tak utenfor innkjøring til p-kjeller fra Gamle Ringeriksvei avsatt til bildelingsordning. Styret har fullmakt til å inngå avtale med bildelingsleverandør om bruk av plassene til dette formålet. En slik avtale skal være betinget av at leverandøren bekoster strøm til disse.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Parkeringsplass(er) som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ni MC-plasser (parkeringsplasser for motorsykkel). MC-plasser som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen parkeringsplasser eller MC-plasser kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse



fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin plass.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsanlegget inneholder seks parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Slike plasser er forbeholdt beboere med et dokumentert behov. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

**2.6. Boder**
Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én eller flere boder. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen boder kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin bod.

**2.7. Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

**2.8. Særlig om bruken av næringsseksjonene**
Dersom det drives serveringsvirksomhet i seksjon nr. 238 (trevilla), har denne seksjonen rett til å etablere uteservering på fellesareal utenfor sin seksjon.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene.

**2.9. Særlig om bruken av seksjon nr. 238 – Ringshaugveien 16**

Seksjon nr. 238 omfatter gammel bebyggelse som ligger på sameiets utomhusareal. Seksjonen omfatter et hovedhus og et uthus.

Seksjon nr. 238 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Alt av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som gjelder bebyggelsen som omfattes av seksjon nr. 238, er eiers eget ansvar. Verken sameiet eller styret i sameiet har noe ansvar for å sørge for at slikt vedlikehold blir utført.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra seksjon nr. 238.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Kostnader som etter hovedregelen skal fordeles etter sameiebrøk, kan likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, skal avregnes etter forbruk dersom dette er bestemt i vedtektene eller besluttes av styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører bolig og areal som
disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene.

Kostnader knyttet til noderom, energisentral(er), hovedtavlerom og atkomst til garasjekjeller dekkes av både bolig og næring i henhold til eierbrøk. Andre kostnader som knytter seg til garasjekjelleren dekkes av bolig alene.



Strømkostnader som knytter seg til fellesareal, dekkes i henhold til andel fellesareal som disponeres. Dette fører til at næringsseksjonene dekker 1 %, mens boligseksjonene dekker det øvrige. Videre fordeling skjer forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Kostnader som knytter seg til parkeringsplasser, for eksempel til drift og vedlikehold av kjøreport, feiing og oppmerking, dekkes med lik andel per plass. MC-plasser betaler en halv andel. «Kompisplasser» betaler to andeler. Utover dette, skal parkeringsplassene ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, heller ikke om parkeringsplassen er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Boder skal ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, selv om boden er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Der boligseksjoner har uteplasser liggende over næringsseksjoner, er skillet mellom konstruksjonene lekkasjesikret med en membran. Kostandene til reparasjon og vedlikehold av membranen er boligseksjonenes ansvar. Næringsseksjonenes ansvar for kostnader til reparasjon og vedlikehold er begrenset til underliggende betongkonstruksjon.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom. Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan gjeldende fordeling av felleskostnader endres i vedtektene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiet kan opparbeide et fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsbehov, påkostninger eller andre fellestiltak.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



For seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) har seksjonseier ansvar for alt utvendig og innvendig vedlikehold av trevilla og sidebygning.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til fellesareal for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet avsnitt, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

**5.6. Fellesregler om forsikringsskader**
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart



grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter om årsmøtet skal gjennomføres elektronisk eller som fysisk møte. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet avsnitt gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde avsnitt. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Alle næringsseksjoner, bortsett fra næringsseksjoner som kun omfatter en bod eller parkeringsplass, har én stemme hver.

Næringsseksjoner som kun omfatter en parkeringsplass eller en bod har ikke stemmerett.

Flertall regnes etter antall stemmer som er avgitt i årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene og ikke berører boligseksjonene.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Styret skal ha en leder. Styrelederen velges av årsmøtet.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle sameierne samtykke til tinglysning av servitutter på sameiets eiendom som gjelder fellesareal.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første avsnitt, første og andre setning. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks til vedkommende, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn arbeidet, og avslutte engasjementet.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 femte avsnitt gjelder tilsvarende.

**9.3. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**
Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

## 11. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning i garasjekjeller og bodareal.



## 12. AVFALLSHÅNDTERING

Boligseksjoner har egne avfallspunkter i form av dypoppsamlere lokalisert på fellesområdet. Næringsseksjoner har eget avfallsrom med tilkomst fra «Frøytunplassen».

## 13. ENERGISENTRAL

Det er etablert to energisentraler for sameiet i kjelleretasjen. Sentralene eies av sameiet som også skal stå for driften.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan allokeres til enten næringsseksjonene eller boligseksjonene, skal fordeles etter areal (Næring = 1440 BTA = 5,9 %, Bolig = 22800 BRA = 94,1 %).

## 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

## 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BEKKESTUA HAVE

ENQVIST

# PROTOKOLL

## Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Have
25. mars 2025 kl. 18.00 på Holmen Fjordhotell.

### Konstituering av årsmøtet

- 98 seksjoner var fremmøtt, herav 13 ved fullmakt. Det var dermed totalt 111 stemmer i årsmøtet. Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Marius Rise ble valgt som møteleder. Lene Holstad ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Paal Lium ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Årsmøtet valgte et tellekorps bestående av 2 seksjonseiere:
  - Mette Hjelmark
  - Inger Marie Aasberg

### Følgende saker ble behandlet i årsmøtet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et underskudd på kr 1.197.894 og en egenkapital på kr 1.197.894 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar**
   Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 700.000.

4. **Opprettelse av vedlikeholdsfond**
   Årsmøtet gav styret fullmakt til å opprette vedlikeholdsfond for årlig avsetning av kr 1.000.000 per år til fremtidige vedlikeholdsarbeider.

   Avsetning til vedlikeholdsfondet skal opphøre dersom fondet når en øvre grense på kr 3.000.000. Innbetaling til fondet skjer i tillegg til ordinære felleskostnader fra 1. juli 2025 og fordeles iht. den enkeltes eierbrøk. I 2025 skal sameiet opparbeidet kr 500.000.

5. **Kameraovervåkning**
   Forslagsstiller endret sitt forslag til vedtak til følgende:
   «Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente priser og bestille kameraovervåkning. Vedtektenes punkt 11 tillegges med «trapperom», som område for tillatt kameraovervåkning.»

Saken falt mot 1 stemme.

6. **Fastsettelse av husordensregler**
   Årsmøtet vedtok styrets forslag til husordensregler. Oppdaterte husordensregler sendes ut til alle seksjonseiere sammen med protokollen fra det ordinære årsmøtet.

7. **Forslag til endring av husordensreglene**
   Saken falt. 1 stemte for forslaget.

8. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.2**
   Forslagsstiller endret sitt forslag til vedtak til følgende:
   «Kortidsutleie etter eierseksjonsloven begrenses til 60 døgn.»

   Saken falt. 55 stemte for forslaget.

9. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.3**
   Forslagsstiller trakk saken.

10. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.7**
    Forslagsstiller trakk saken.

11. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 5.1**
    Forslagsstiller trakk saken.

12. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 8.1**
    Forslagsstiller trakk saken. Det ble votert over styrets motforslag.

    Årsmøtet vedtok mot 1 stemmer styrets forslag og vedtektenes punkt 7.5 tillegges med et nytt punkt d) med tekst «velge valgkomité».

    Oppdaterte vedtekter sendes ut til alle seksjonseiere sammen med protokollen fra det ordinære årsmøtet.

13. **Budsjett 2025**
    Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

    Budsjettet ble tatt til orientering.



14. **Valg av styremedlemmer og vararepresentanter**

**A. Valg av styre- og varamedlemmer**
Følgende styre ble valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Lene Holstad | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Geir Baastad | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Øivind Bjørnstad | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Erik Jenssen | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Kim Paulsen | valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Aslaug Groven Årnes | valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Steinar Skui | valgt for 1 år i 2025 |
| Varamedlem: | Thor J. Østby | valgt for 1 år i 2025 |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

**B. Valg av valgkomité**
Følgende valgkomité ble valgt

| | | |
|---|---|---|
| Valgkomité: | Johannes Jamne | velges for 1 år i 2025 |
| Valgkomité: | Mette Hjelmark | velges for 2 år i 2025 |
| Valgkomité: | Inge Hilde Kitterød | velges for 2 år i 2025 |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble gjennomgått og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 19:15.

Asker, 25. mars 2025

| | |
|---|---|
| **Marius Rise** | **Paal Lium** |
| Møteleder | Møtedeltaker |

BankID Signing
Marius Rise
2025-03-27

BankID Signing
Paal Anthony Lium
2025-03-27

# PROTOKOLL

## Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Have
25. mars 2025 kl. 18.00 på Holmen Fjordhotell.

### Konstituering av årsmøtet

- 98 seksjoner var fremmøtt, herav 13 ved fullmakt. Det var dermed totalt 111 stemmer i årsmøtet. Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Marius Rise ble valgt som møteleder. Lene Holstad ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Paal Lium ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Årsmøtet valgte et tellekorps bestående av 2 seksjonseiere:
  - Mette Hjelmark
  - Inger Marie Aasberg

### Følgende saker ble behandlet i årsmøtet:

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et underskudd på kr 1.197.894 og en egenkapital på kr 1.197.894 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar**
   Årsmøtet fastsatte styrets honorar for perioden til kr 700.000.

4. **Opprettelse av vedlikeholdsfond**
   Årsmøtet gav styret fullmakt til å opprette vedlikeholdsfond for årlig avsetning av kr 1.000.000 per år til fremtidige vedlikeholdsarbeider.

   Avsetning til vedlikeholdsfondet skal opphøre dersom fondet når en øvre grense på kr 3.000.000. Innbetaling til fondet skjer i tillegg til ordinære felleskostnader fra 1. juli 2025 og fordeles iht. den enkeltes eierbrøk. I 2025 skal sameiet opparbeidet kr 500.000.

5. **Kameraovervåkning**
   Forslagsstiller endret sitt forslag til vedtak til følgende:
   «Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente priser og bestille kameraovervåkning. Vedtektenes punkt 11 tillegges med «trapperom», som område for tillatt kameraovervåkning.»



ENQVIST

   Saken falt mot 1 stemme.

6. **Fastsettelse av husordensregler**
   Årsmøtet vedtok styrets forslag til husordensregler. Oppdaterte husordensregler sendes ut til alle seksjonseiere sammen med protokollen fra det ordinære årsmøtet.

7. **Forslag til endring av husordensreglene**
   Saken falt. 1 stemte for forslaget.

8. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.2**
   Forslagsstiller endret sitt forslag til vedtak til følgende:
   «Kortidsutleie etter eierseksjonsloven begrenses til 60 døgn.»

   Saken falt. 55 stemte for forslaget.

9. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.3**
   Forslagsstiller trakk saken.

10. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 2.7**
    Forslagsstiller trakk saken.

11. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 5.1**
    Forslagsstiller trakk saken.

12. **Forslag til endring av vedtektene: Punkt 8.1**
    Forslagsstiller trakk saken. Det ble votert over styrets motforslag.

    Årsmøtet vedtok mot 1 stemmer styrets forslag og vedtektenes punkt 7.5 tillegges med et nytt punkt d) med tekst «velge valgkomité».

    Oppdaterte vedtekter sendes ut til alle seksjonseiere sammen med protokollen fra det ordinære årsmøtet.

13. **Budsjett 2025**
    Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

    Budsjettet ble tatt til orientering.

**14. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter**

**A. Valg av styre- og varamedlemmer**

Følgende styre ble valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Lene Holstad | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Geir Baastad | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Øivind Bjørnstad | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Erik Jenssen | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: | Kim Paulsen | valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Aslaug Groven Årnes | valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem: | Steinar Skui | valgt for 1 år i 2025 |
| Varamedlem: | Thor J. Østby | valgt for 1 år i 2025 |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

**B. Valg av valgkomité**

Følgende valgkomité ble valgt

| | | |
|---|---|---|
| Valgkomité: | Johannes Jamne | velges for 1 år i 2025 |
| Valgkomité: | Mette Hjelmark | velges for 2 år i 2025 |
| Valgkomité: | Inge Hilde Kitterød | velges for 2 år i 2025 |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble gjennomgått og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 19:15.

Asker, 25. mars 2025

**Marius Rise**
Møteleder

**Paal Lium**
Møtedeltaker

# VEDTEKTER FOR SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Vedtatt i årsmøte 5. desember 2023,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret i ordinært årsmøte 25. mars 2025.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiets eiendom har adresse gnr. 17 bnr. 97 snr. 1-276 i Bærum kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form at en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

**2.1. Bebyggelsen og tomten**
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Boligseksjonene har parkering, boder og fellesfunksjoner i garasjekjelleren. Kun enkelte av funksjonene er felles med næringsseksjonene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Allmennheten har tinglyst evigvarende rett til ferdsel og opphold på del av sameiets felles utomhusarealer. Rettigheten gjelder på vestsiden av gang- og sykkelveien som krysser sameiets eiendom fra syd-vest til nord-øst.

**2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.



Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Driften av boliger og næringslokaler er i utgangspunktet svært forskjellig. Så langt det er mulig, skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet, skal kunne gjennomføres uavhengig av den andre delen.

**2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er forbudt å kjøre bil på sameiets utomhusarealer. Unntatt fra forbudet er nødetatene, flyttebiler, måkebiler og andre servicekjøretøy som har behov for atkomst.

**2.4. Parkering**
I sameiet er det til sammen 210 parkeringsplasser.

Tre plasser er såkalte «kompisplasser», det vil si at to biler står etter hverandre på én plass. Dette gjelder plass nr. 198, 205 og 206.

To plasser som ligger utendørs på terreng er satt av til parkering for offentlige tjenestebiler som f.eks. hjemmehjelpstjeneste. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser under tak utenfor innkjøring til p-kjeller fra Gamle Ringeriksvei avsatt til bildelingsordning. Styret har fullmakt til å inngå avtale med bildelingsleverandør om bruk av plassene til dette formålet. En slik avtale skal være betinget av at leverandøren bekoster strøm til disse.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Parkeringsplass(er) som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ni MC-plasser (parkeringsplasser for motorsykkel). MC-plasser som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen parkeringsplasser eller MC-plasser kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse

fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin plass.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsanlegget inneholder seks parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Slike plasser er forbeholdt beboere med et dokumentert behov. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

**2.6. Boder**
Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én eller flere boder. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen boder kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin bod.

**2.7. Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

**2.8. Særlig om bruken av næringsseksjonene**
Dersom det drives serveringsvirksomhet i seksjon nr. 238 (trevilla), har denne seksjonen rett til å etablere uteservering på fellesareal utenfor sin seksjon.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene.



BEKKESTUA HAVE

**2.9. Særlig om bruken av seksjon nr. 238 – Ringshaugveien 16**
Seksjon nr. 238 omfatter gammel bebyggelse som ligger på sameiets utomhusareal. Seksjonen omfatter et hovedhus og et uthus.

Seksjon nr. 238 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Alt av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som gjelder bebyggelsen som omfattes av seksjon nr. 238, er eiers eget ansvar. Verken sameiet eller styret i sameiet har noe ansvar for å sørge for at slikt vedlikehold blir utført.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra seksjon nr. 238.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Kostnader som etter hovedregelen skal fordeles etter sameiebrøk, kan likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, skal avregnes etter forbruk dersom dette er bestemt i vedtektene eller besluttes av styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører bolig og areal som
disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene.

Kostnader knyttet til noderom, energisentral(er), hovedtavlerom og atkomst til garasjekjeller dekkes av både bolig og næring i henhold til eierbrøk. Andre kostnader som knytter seg til garasjekjelleren dekkes av bolig alene.

Strømkostnader som knytter seg til fellesareal, dekkes i henhold til andel fellesareal som disponeres. Dette fører til at næringsseksjonene dekker 1 %, mens boligseksjonene dekker det øvrige. Videre fordeling skjer forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Kostnader som knytter seg til parkeringsplasser, for eksempel til drift og vedlikehold av kjøreport, feiing og oppmerking, dekkes med lik andel per plass. MC-plasser betaler en halv andel. «Kompisplasser» betaler to andeler. Utover dette, skal parkeringsplassene ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, heller ikke om parkeringsplassen er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Boder skal ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, selv om boden er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Der boligseksjoner har uteplasser liggende over næringsseksjoner, er skillet mellom konstruksjonene lekkasjesikret med en membran. Kostandene til reparasjon og vedlikehold av membranen er boligseksjonenes ansvar. Næringsseksjonenes ansvar for kostnader til reparasjon og vedlikehold er begrenset til underliggende betongkonstruksjon.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom. Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan gjeldende fordeling av felleskostnader endres i vedtektene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiet kan opparbeide et fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsbehov, påkostninger eller andre fellestiltak.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet



svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) har seksjonseier ansvar for alt utvendig og innvendig vedlikehold av trevilla og sidebygning.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til fellesareal for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet avsnitt, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.



En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

**5.6. Fellesregler om forsikringsskader**
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter om årsmøtet skal gjennomføres elektronisk eller som fysisk møte. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet avsnitt gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.



**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomité

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde avsnitt. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

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

Hvis tiltak etter første avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Alle næringsseksjoner, bortsett fra næringsseksjoner som kun omfatter en bod eller parkeringsplass, har én stemme hver.



Næringsseksjoner som kun omfatter en parkeringsplass eller en bod har ikke stemmerett.

Flertall regnes etter antall stemmer som er avgitt i årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene og ikke berører boligseksjonene.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Styret skal ha en leder. Styrelederen velges av årsmøtet.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle sameierne samtykke til tinglysning av servitutter på sameiets eiendom som gjelder fellesareal.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første avsnitt, første og andre setning. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.



## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks til vedkommende, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn arbeidet, og avslutte engasjementet.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 femte avsnitt gjelder tilsvarende.

**9.3. Inhabilitet**
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**
Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

## 11. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning i garasjekjeller og bodareal.

## 12. AVFALLSHÅNDTERING

Boligseksjoner har egne avfallspunkter i form av dypoppsamlere lokalisert på fellesområdet. Næringsseksjoner har eget avfallsrom med tilkomst fra «Frøytunplassen».

## 13. ENERGISENTRAL

Det er etablert to energisentraler for sameiet i kjelleretasjen. Sentralene eies av sameiet som også skal stå for driften.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan allokeres til enten næringsseksjonene eller boligseksjonene, skal fordeles etter areal (Næring = 1440 BTA = 5,9 %, Bolig = 22800 BRA = 94,1 %).

## 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

## 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 17 |
| **Adresse** | Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

**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: 07.04.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 17 |
| **Adresse** | Ringshaugveien 10, 1356 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 | 182 809,91 kr |
| Feiing | 148,75 kr |
| Renovasjon | 234 205,91 kr |
| Vann | 147 769,16 kr |
| **Sum** | **564 933,73 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fradrag akonto vann 2024 | -873 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | -22 970,88 kr | -48 406,30 kr |
| Fradrag akonto avløp 2024 | -873 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | -28 372,58 kr | -59 789,25 kr |
| Forbruk vann 2024 | 2597 m3 | 26,31 kr | 1/1 | 0 % | 68 333,56 kr | 71 306,88 kr |
| Forbruk avløp 2024 | 2597 m3 | 32,50 kr | 1/1 | 0 % | 84 402,50 kr | 88 075,00 kr |
| 3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2 | 26 stk | 4 845,44 kr | 1/1 | 0 % | 125 981,38 kr | 20 996,90 kr |
| 5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2 | 203 stk | 4 038,96 kr | 1/1 | 0 % | 819 909,36 kr | 180 070,45 kr |
| Vann etter areal | 115 m2 | 45,26 kr | 1/1 | 0 % | 5 205,19 kr | 1 301,29 kr |
| Avløp etter areal | 115 m2 | 52,90 kr | 1/1 | 0 % | 6 083,50 kr | 1 520,89 kr |
| Forskudd vann 2025 | 28458 m3 | 30,26 kr | 1/1 | 0 % | 861 210,19 kr | 215 302,54 kr |
| Forskudd avløp 2025 | 28458 m3 | 35,26 kr | 1/1 | 0 % | 1 003 500,19 kr | 250 875,08 kr |
| | | | | **Sum** | **2 923 282,41 kr** | **721 253,48 kr** |

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Alle beløp er inkl. mva.*

**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
REGULERING

**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, syklister 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 ivaretatt

## 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 grønnstruktur, 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 infrastrukturtraséer, 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 infrastrukturtraséer, 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)

**Sikringssone 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

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/97/0/17
Adresse: Ringshaugveien 10
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

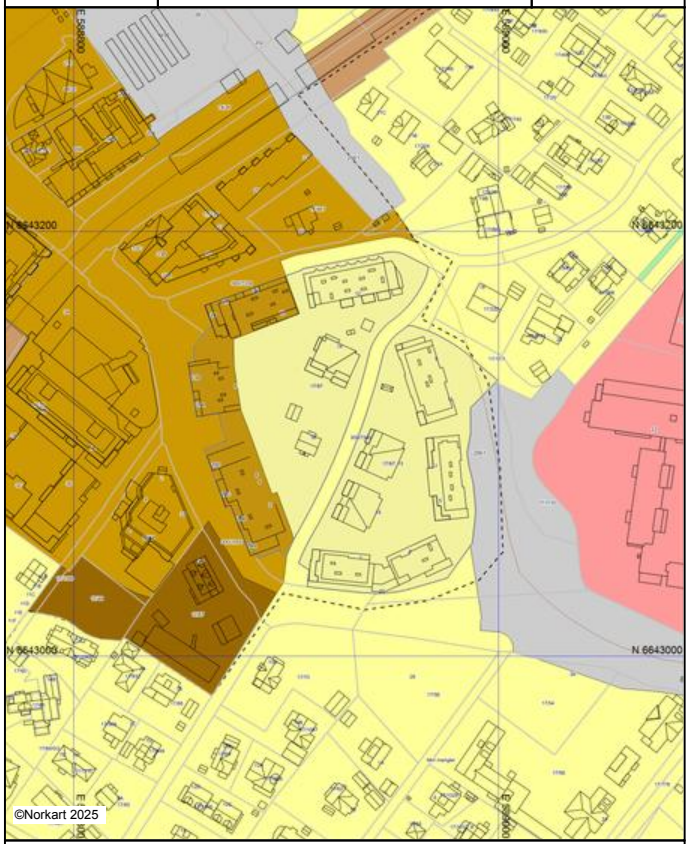
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 17/97/0/17
Adresse: Ringshaugveien 10
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
Veg - nåværende
Bane - nåværende
*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
Friområde - nåværende
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Sikringsone - Andre sikringssoner
*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*
Bestemmelseområde
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - framtidig
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende
Kollektivtrase tunnel - nåværende
Kollektivtrase tunnel - framtidig

BÆRUM KOMMUNE

## Informasjon om ferdigattest

**GENERELT**

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998**

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998**

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

**For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

**For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

**Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

## Megleropplysninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **17** | Bnr: | **97** | Fnr: | | Snr: | **17** |
| Adresse: | **Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA** | | | | | | |

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

| **ArkivsakId** | **Tiltak** | **Dokumenter** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21/8085 | Blokk | ☐ | Ferdigattest | ☒ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| | | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**

Bærum kommune

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.04.2025

# Restanser og legalpant

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 17 |
| **Adresse:** | Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

## Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

| | |
|---|---|
| Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune. | ☐ |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune | ☒ |
| **Betalingsinformasjon**<br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr | ☐ |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Bekkestua Have | ☒ |

**Kommentarer**

Sameiet har samlet restanse per 31.03.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 17

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Make Arkitekter AS
Kai R Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 21/8085 - 24/179444/FRA | 27.08.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Ringshaugveien 2-10, Bekkestuveien 24-28, Gamle Ringeriksvei 29 A-D og 31 A-B - hus A, I, H - tre blokker med næring og boliger - felles p-kjeller |
| Gnr/Bnr: | 17/97 |
| Tiltakshaver: | Kleivveien Utbygging AS |
| Ansvarlig søker: | Make Arkitekter AS |

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 3

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Brukstillatelsen gjelder for **boligdel hus A, I og H med tilhørende uteareales og arealer i p-kjeller** iht. beskrivelser og illustrasjoner vedlagt søknaden om brukstillatelse og slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

| Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest | Henvisning til krav | Dokumentert |
|---|---|---|
| Vedlagte uttalelse fra Vann og avløp må følges opp i den videre prosjektering og utførelse. Bygningssjefen vil innhente uttalelse fra Vann og avløp ved søknader om igangsetting (IG), søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest.<br>...<br><br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Vann og avløp skriver i notat av 21.8.2024 at de har mottatt rørleggeranmeldelse for innvendig arbeid i boligdel hus H.*<br>*Det mangler rørleggeranmeldelse for hus A og I.* | Vilkår 1 i rammetill. | OK for denne brukstillatelse, se merknader fra Vann og avløp |

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

| | | |
|---|---|---|
| *Vann og avløp kan anbefale midlertidig brukstillatelse for disse husene, men rørleggeranmeldelsen må være godkjent og avsluttet før ferdigattest.* | | |
| Vedlagte uttalelse fra Vei og trafikk må følges opp. Før IG kan gis må byggeplan for offentlig vei/gate være godkjent av Vei og trafikk. Bygningssjefen vil om nødvendig innhente uttalelse fra Vei og trafikk ved søknad om IG, søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest.<br>...<br><br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Vei og trafikk skriver i notat av 22.8.2024 at de forutsetter at fortau langs hus A, I og H er ferdigstilt ved utsteding av midlertidig brukstillatelse.* | Vilkår 2 i rammetill. | OK for denne brukstillatelse, se merknader fra Vei og trafikk |
| Endelig skiltplan/skiltsøknad for næring må være godkjent senest før det kan gis brukstillatelse for næringslokaler.<br>...<br><br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at endelig skiltplan for næringslokaler vil omsøkes ifbm. søknad om brukstillatelse for næringslokaler.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Oppfyllelse av vilkåret utsettes.* | Vilkår 12 i rammetill. | OK for denne brukstillatelse |
| Reg.best. § 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført.<br>...<br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Vi legger til grunn at vilkåret er oppfylt for denne brukstillatelsen.* | Reg.best. § 16.1 | OK for denne brukstillatelse |
| Reg.best. § 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet.<br>...<br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt, men at det gjenstår noen sesongavhengige arbeider med ferdigstilling av utomhusanlegget. Søker viser til redegjørelse fra Consto AS. I Consto sitt brev av 9.8.2024 står det bl.a. at deloverlevering 3 skjer* | Reg.best. § 16.2 | OK for denne brukstillatelse |

| | | |
|---|---|---|
| *3.9.2024, og at det gjelder: Bygg A, I og H med tilhørende utomhusarealer, parkeringskjeller, bod- og fellesarealer.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Vi legger til grunn søkers og Consto sine redegjørelser.* | | |
| Reg.best. § 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet.<br>...<br><br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Vi viser til redegjørelse fra søker og Consto.* | Reg.best. § 16.3 | OK for denne brukstillatelse |
| Reg.best. § 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet.<br>...<br><br>*Søkers redegjørelse:*<br>*Søker skriver i brev av 12.8.2024 at vilkåret er oppfylt.*<br><br>*Bygningssjefens kommentar:*<br>*Kommunens avd. Byprosjekter har tidligere bekreftet at § 16.4 er oppfylt.* | Reg.best. § 16.4 | OK for denne brukstillatelse |

Det er i gjennomføringsplan versjon 27 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **19.6.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Utskriftsdato: 07.04.2025

Bærum kommune
**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 17 |
| **Adresse** | Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **80547925** | 0 | 06.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 0 |
| **80499065** | 113 | 06.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 113 |
| **80395223** | 1289 | 06.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1289 |
| **80395225** | 1308 | 06.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1308 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | 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 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.

Utskriftsdato: 07.04.2025

# Bærum kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 17 | **Bruksnr.** | 97 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 17 |
| **Adresse** | Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 15 804 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #13<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |
| | **Delareal** 12 933 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 2 903 m$^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |



## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2016032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016032) |
| **Navn** | KLEIVVEIEN NORD |
| **Plantype** | Områderegulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 28.04.2021 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22104/5542019.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 12 393 m$^2$<br>**Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg |
| | **Delareal** 1 185 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H130<br>**RPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
| | **Delareal** 7 059 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B3 |
| | **Delareal** 1 192 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B1 |
| | **Delareal** 764 m$^2$<br>**Formål** Bolig/forretning/kontor<br>**Feltnavn** BFK1 |
| | **Delareal** 4 384 m$^2$<br>**Formål** Uteoppholdsareal<br>**Feltnavn** fU |
| | **Delareal** 522 m$^2$<br>**Formål** Bolig/forretning/kontor<br>**Feltnavn** BFK2 |
| | **Delareal** 1 137 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H570<br>**Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø |
| | **Delareal** 1 262 m$^2$<br>**Formål** Bolig/forretning/kontor<br>**Feltnavn** BFK3 |
| | **Delareal** 523 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** B2 |
| **Id** | 2019015 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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** | 125 $m^2$ |
| | **Formål** | Torg |
| | **Feltnavn** | Torg |

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **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** 262 $m^2$ |
| | **Formål** Kjørevei |

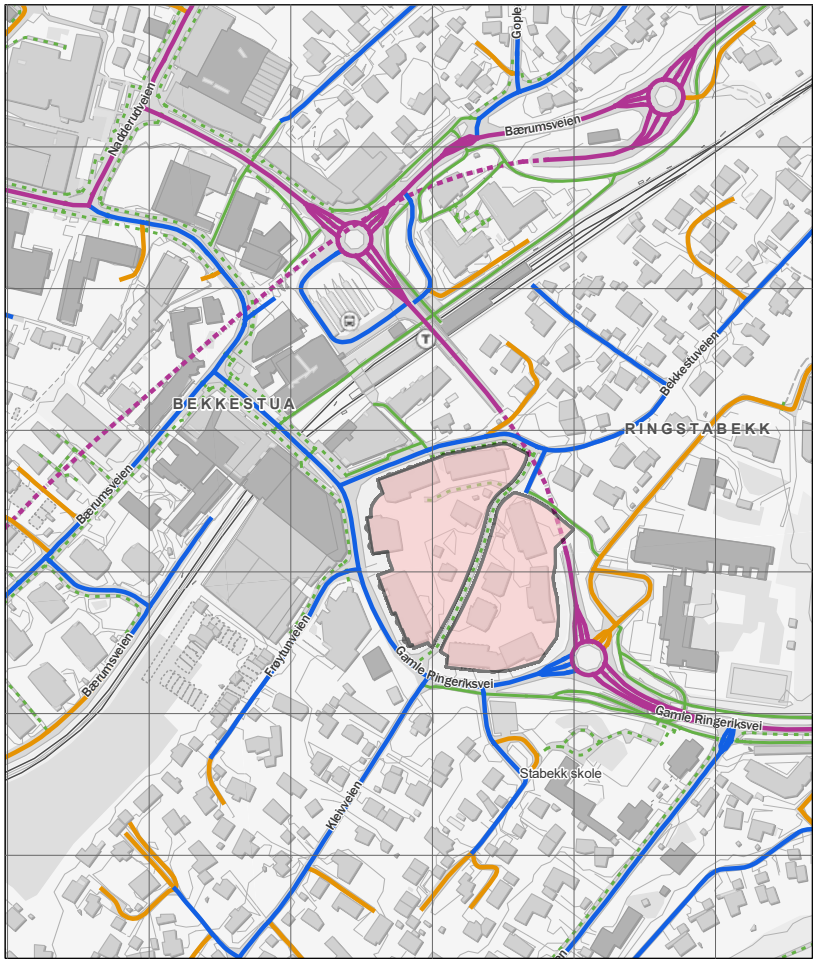
ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 17/97/0/17
**Adresse:** Ringshaugveien 10, 1356 BEKKESTUA

N

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 07/04/2025




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

Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 17/97/0/17
Adresse: Ringshaugveien 10
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

## Reguleringsplan for Kleivveien nord - områderegulering

Reguleringsbestemmelser
områderegulering
PlanID: 2016032
Saksnummer: 16/12344
Dokument: 5542019

## Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for;
- utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
- forretninger og bevertning i første etasje på gateplan
- en allment tilgjengelig park
- allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;
- ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- varierte leilighetsstørrelser og leilighetstyper og fellesfunksjoner for boligene
- bevaring av Kleivveien 5 med nære omgivelser
- etablering av gode møteplasser og steder for lek og opphold
- åpen overvannshåndtering
- god tilpasning til omgivelsene

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan jf. miljøprogram, dokument 4801819.

Vann, avløp overvann

§ 2.2 Det skal avsettes areal innenfor planområdet slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av en kombinasjon av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne og/eller lukkede fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp og overvann.

Belysning og skilt

§ 2.4 Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Blågrønn faktor

§ 2.5 Til rammesøknad skal blågrønn faktor beregnes. Blågrønn faktor innenfor planområdet samlet skal være minimum 0,7.

Uteoppholdsareal

§ 2.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan dokument 5217750.

§ 2.7 Uteoppholdsarealene skal ha et definert skille mellom allment tilgjengelige, felles og private rom.

§ 2.8 Det skal avsettes minimum 35 $m^2$ uteoppholdsareal MUA per 100 $m^2$ BRA, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng.

§ 2.9 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige $L_{den}$ 55 dB.

§ 2.10 Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 2.11 Minimum en fjerdedel av felles uteoppholdsareal skal avsettes til lek. Lekearealene skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.

§ 2.12 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.

§ 2.13 Gjerde tillates ikke innenfor noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 2.14 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

§ 2.15 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.

§ 2.16 Fordrøyningsløsninger for overvann skal utformes slik at de stimulerer til lek, jf. § 2.2.

§ 2.17 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

| | |
|---|---|
| Gress og stauder: | 30 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 50 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 80 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 5 $m^2$ per tre |

Utomhusplan

§ 2.18 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes ved første rammetillatelse.
- Planen skal vise etappevis utbygging av de enkelte felt, herunder eventuell midlertidig og fasevis etablering av utearealer og gang og sykkelveier innenfor - og gjennom området i byggeperioden.

§ 2.19 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og skal godkjennes i rammetillatelsen.

§ 2.20 Utomhusplanene skal vise:
- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
- Nytt terreng med overgang til tilliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ulike typer vegetasjon (planteplan) med jorddybder.
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
- Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
- Materialbruk
- Bil og sykkelparkering.
- Areal for av- og pålessing, varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og brannbil.
- Plassering av tekniske installasjoner, som nettstasjon, renovasjon mm.

Utnyttelse

§2.21 Areal under terreng/gårdsrom på lokk og plan som ligger helt under eller har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes ikke i tillatt bruksareal, BRA.

Anleggsfasen

§ 2.22 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

§ 2.23 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden

## Bestemmelser til arealformål

### Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

**Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BFK 1-3 og B1-3**

Hovedgrep

§ 4.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være sirkulær med tre punkthus inne på området, nedtrapping mot Bekkestua sentrum og Bekkestuveien, og bruk av naturlige materialer, som tegl og tre. Bygningenes plassering, høyde og utforming skal være i henhold til hovedgrepene i takplan dokument 5217748 og illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver, dokument 5217751.

Utnyttelse

§ 4.2 Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer, pergolaer og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Plassering

§ 4.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet Overbygget sykkelparkering, pergolaer og tekniske anlegg som trafoer, søppelnedkast og utlufting kan tillates utenfor byggegrense.

Høyder

§ 4.4 Takoppbygg for heis og tekniske anlegg kan tillates inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, som vist på plankartet, på inntil 20% av takflaten. Takoppbygg på bygg innenfor felt B1 og BFK1-3 skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims mot Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien. Takoppbygg tillates ikke på bygg innenfor felt B2 og bygg 1 og 2 innenfor felt B3. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak på den enkelte bygning.

Plassering og utforming

§ 4.5 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.

§ 4.6 15-20% av leilighetene skal være studioleiligheter i størrelsesorden 25-50 kvm.

§ 4.7 Svalgang tillates ikke.

§ 4.8 Ensidig orienterte leiligheter mot sektoren mellom nord og øst (0-90 grader) tillates ikke.

§ 4.9 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk



kvalitet som vist på illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver dokument 5217751. Farge og materialbruk skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner fasader og perspektiver nevnt i forrige setning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

§ 4.10 Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak.

§ 4.11 Første etasje mot gate og torg innenfor felt BFK 1-3 skal ha trappefri adkomst fra tilstøtende fortau/torg og en åpen karakter med utstrakt bruk av glass i fasaden. Bruken skal være detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.

Energi

§ 4.12 Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Parkering

§ 4.13 Det kan for forretning etableres inntil 1 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 $m^2$ BRA.

§ 4.14 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100$m^2$ BRA bolig.

§ 4.15 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

§ 4.16 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøksparkering.

§ 4.17 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ 4.18 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ 4.19 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 $m^2$ BRA.

§ 4.20 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogner.

§ 4.22 Sykkelparkering skal plasseres nær oppganger og innganger.

Støy

§ 4.23 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{den}$ 70 dB.
Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:
- Alle boenheter har en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir $L_{den}$ 55 dB eller mindre (utenfor vindu). Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Renovasjon

§ 4.24 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

## Bestemmelser til arealformål

### Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

**Bolig – blokkbebyggelse, felt B1**

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2700 $m^2$.

**Bolig – blokkbebyggelse, felt B2**

§ 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1600 $m^2$.
Bygget skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

**Bolig – blokkbebyggelse, felt B3**

§ 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12 400 $m^2$ BRA.
Bygg 1 og 2 skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

**Bolig/ forretning/ kontor, felt BFK1**

§ 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2 700 $m^2$ BRA.
§ 8.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 8.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Bekkestuveien.

**Bolig/forretning/kontor, felt BKF 2 og BKF 3**

§ 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6000 $m^2$ BRA.
§ 9.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 9.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.

**Uteoppholdsareal, felt fU**

§ 10.1 Feltet skal være felles for felt B1-3 og felt BFK1-3
§ 10.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
§ 10.3 Bygningene innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø (H570) skal brukes som felleslokale for beboerne innenfor planområdet og/eller publikumsrettede funksjoner.

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

**Gang- /sykkelveg, felt oSGS1 og oSGS2**

§ 11.1 Gang- og sykkelveier skal opparbeides med maksimal stigning 1:12.

**Annet veiareal, felt oA**

§ 11.2 Trafo og to parkeringsplasser for omsorgstjenesten ol. kan plasseres innenfor feltet.

## Bestemmelser til hensynssoner

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

**Sikringssone for veikulvert, H190**

§ 12.1 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.

### Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

**Bevaring kulturmiljø, H570**

§ 13.1 De to bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie.
§ 13.2 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de to bygningenes ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.
§ 13.3 Eksisterende store trær vist på illustrasjonsplan, dokument 5217750, skal bevares/erstattes.
§ 13.4 Vekstjordlaget skal ha en minimums tykkelse over den underjordiske konstruksjonen på 100 cm og en utstrekning på minimum 10$m^2$ per tre som erstattes.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 14.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

## Rekkefølgebestemmelser

**Før rammetillatelse gis skal:**

§ 15.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
§ 15.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei fra krysset med Jens Rings vei til og med krysset med Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.
§ 15.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien være avklart.
§ 15.4 Etablering av fordrøyningsbasseng for overvann i krysset mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei være sikret.

**Før bebyggelsen tas i bruk:**

§ 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført
§ 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet.
§ 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet.
§ 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet.

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

- Miljøprogram, dokument 4801819
- Illustrasjonsplan, dokument 5217750
- Takplan, dokument 5217748
- Illustrasjon fasader A og B, dokument 5217745
- Illustrasjon fasader C og D, dokument 5217746
- Illustrasjon fasade E, dokument 5217747
- Perspektiver, dokument 5217751

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 bebygd 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.
**FeltS4c:**
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. Eventulle 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 fotgjengeprioritert. 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 fotgjengersonen 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 fotgjengersonen 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 sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.
**§ 14**
**Fellesatkomst.**
Viste fellesadkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

**STØY.**
**§ 15**

Støynivået fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøverndepartementet. Nødvendige støybeskyttelsestiltak 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

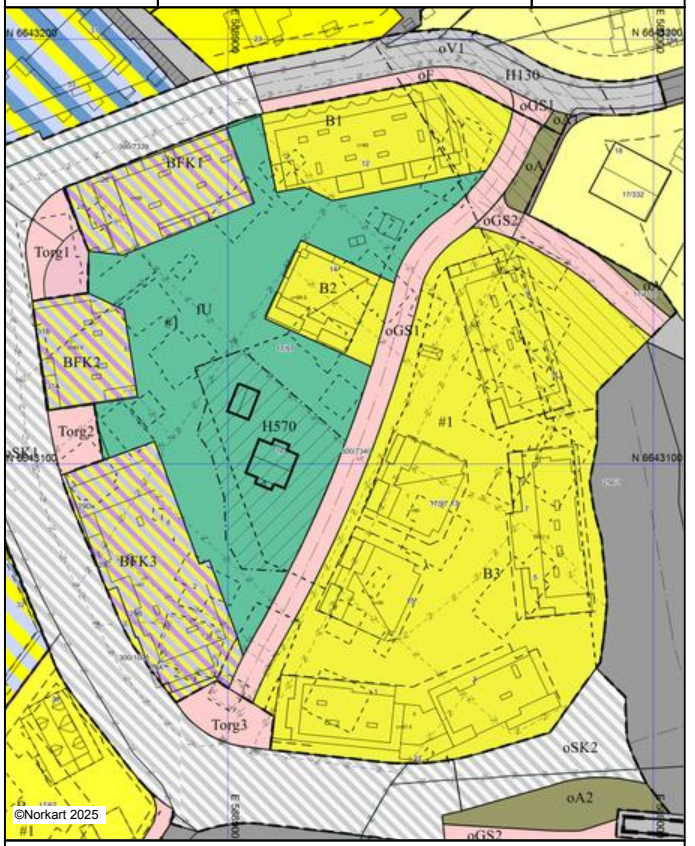
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 17/97/0/17
Adresse: Ringshaugveien 10
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Matrikkelkart*
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Bussterminal
- Sporveg/forstadsbane

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Bevaring av bygninger

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning/kontor

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Naturområde

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

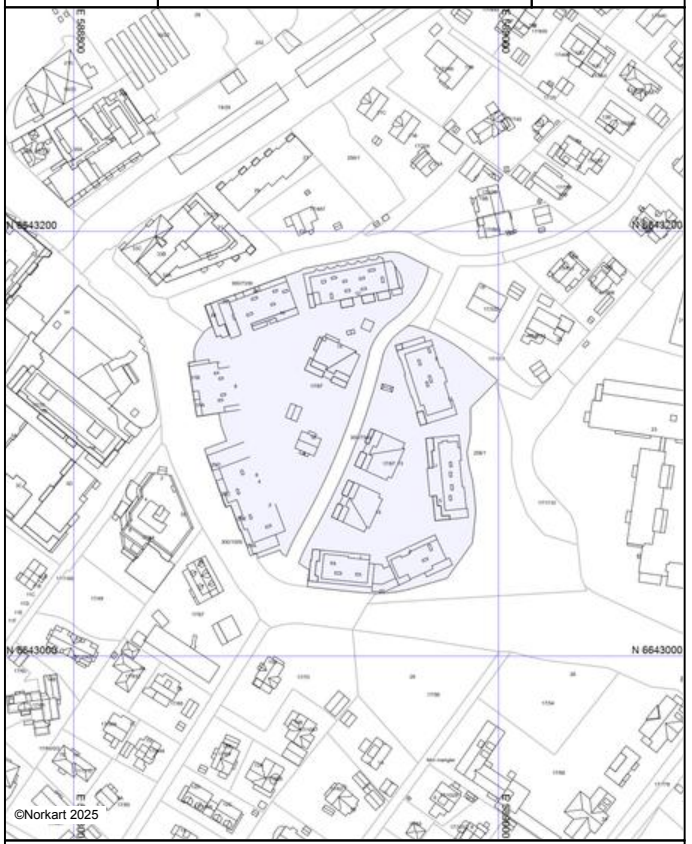
Bærum kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 17/97/0/17
Adresse: Ringshaugveien 10
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

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 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/baerum**

**901 03 563**

storebrand

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***

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/rekkehus: **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 kjøpers 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 TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0234/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Ringshaugveien 12 1356 BEKKESTUA

**Betegnelse:** Gnr 17, bnr 97, snr 61 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

NORDVIK

nordvikbolig.no