NORDVIK

Bærumsveien 196

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bærumsveien 196

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Egenerklæringsskjema
42	Vedlegg
125	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.11.2026









Nøkkelinformasjon

Bo midt i Bekkestua sentrum- Lys & luftig 3-roms leilighet med balkong - Heis - Garasjeplass - Sentralt - Kjellerbod

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**174 840,-**
Totalpris	**7 124 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 200,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

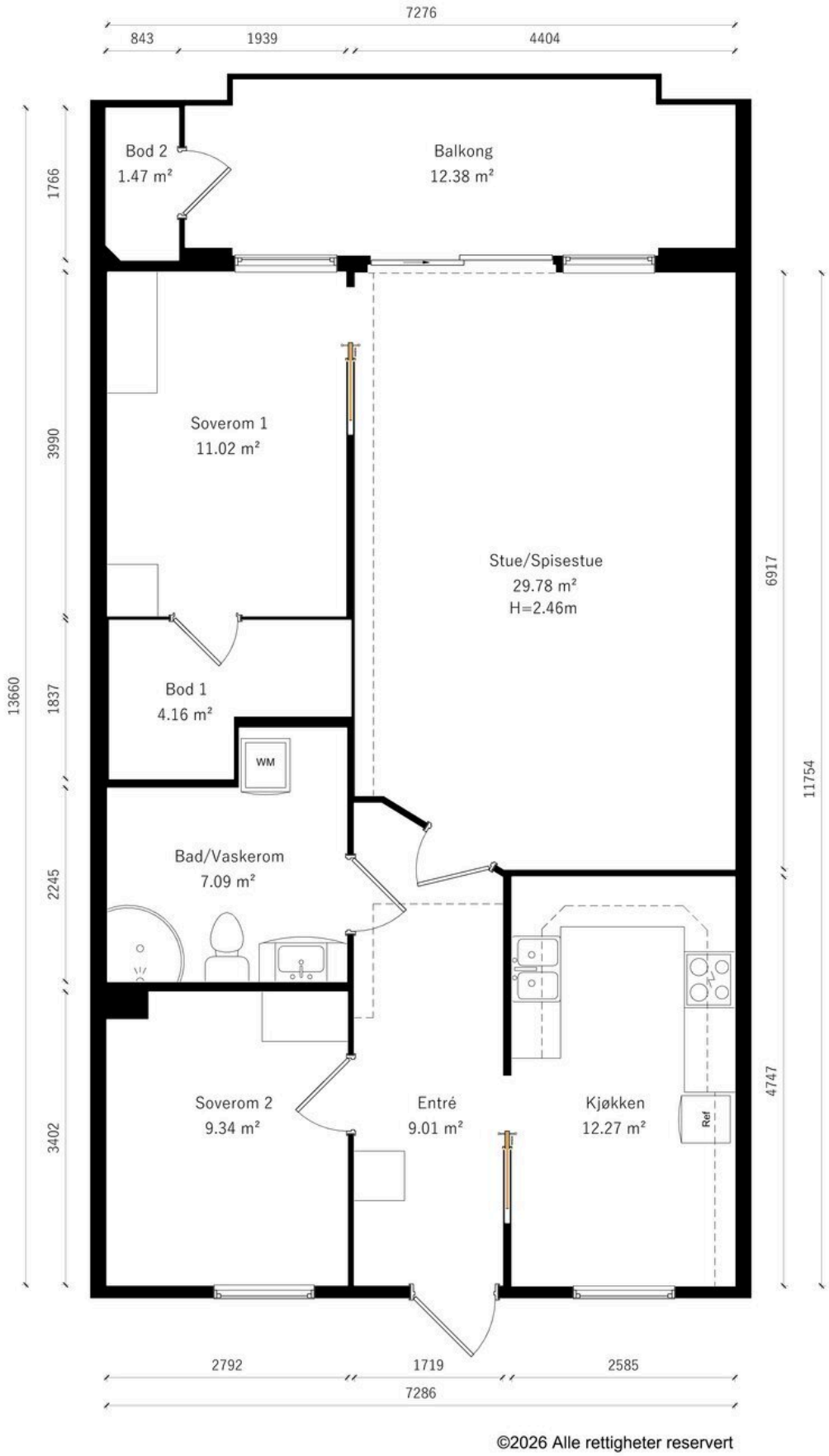
Velkommen til Bærumsveien 196- presentert av Charlotte Thaulow V/Nordvik Bærum. En meget attraktiv og innholdsrik 3- roms leilighet i byggets andre etasje. Du har enkel adkomst til leiligheten med heis fra inngangspartiet og garasjeanlegget.

Fremstående kvaliteter:
- Romslig og lys leilighet
- 2 soverom
- Balkong med morgen og formiddagssol
- Heis fra garasjen
- Svært sentral beliggenhet
- Gode kollektivforbindelser
- Gjestestue
- Pene opparbeidede uteområder
- Gjesteparkering

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 88 kvm



©2026 Alle rettigheter reservert

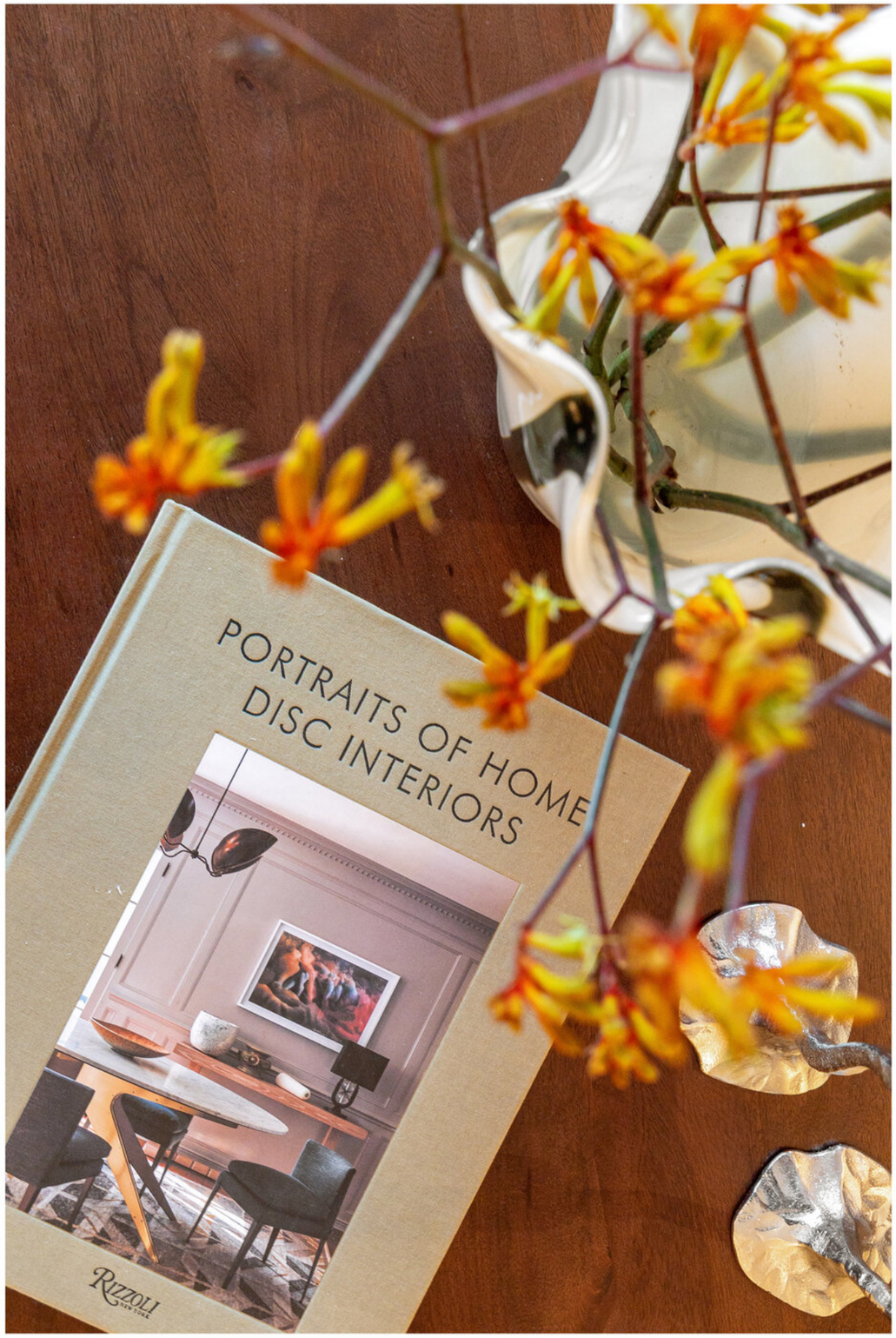











PORTRAITS OF HOME
DISC INTERIORS
RIZZOLI





















Kjøkkenet har en klassisk Sigdal-innredning fra byggeåret 1998 med profilerte fronter. Rommet har vindu mot inngangspartiet og en praktisk utforming med god benke- og skapplass.





Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt, og belysningen består av taklamper og lys under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator fra Flexit.

Gulvet har trestavs eikeparkett, veggene er slettmalte og himlingen er malt.






Baked Pasta Shells Stuffed
with Almond Ricotta &
Roasted Tomatoes


Hotpoint
ARISTON










BEKKESTUA BSENTER
10-20 (18)







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0324/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 29, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Thomas Gundersen
Anita Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
187 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 124 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 137 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom samt entré / gang.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i tilknytning til garasje.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er to sykkelboder i nr. 196 og en i nr. 200 i tillegg til utvendige sykkelstativer.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, med tilhørende bod. Boden er oppmålt til 3 m^2 og medtatt i arealberegningen som eksternt bruksareal (BRA-e). Garasjeplassen er ikke oppmålt eller medregnet i boligens bruksareal.

Utvendig bod på balkongen er også medtatt i arealberegningen som eksternt bruksareal (BRA-e).

Innhold
Velkommen til Bærumsveien 196 – en romslig og praktisk 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Bekkestua!

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og har en gjennomtenkt og planløsning hvor det også er muligheter dersom man ønsker å modernisere. Fra stuen er det utgang til en romslig, østvendt og overbygget balkong med elektrisk markise og utvendig bod. Leiligheten har et godt utgangspunkt med eikeparkett, slettmalte vegger og malte himlinger som gir et nøytralt uttrykk. Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte fronter, mens vinduer og balkongdør er utført i malt treverk med isolerglass. Leiligheten oppleves velholdt og har en gjennomgående god standard, men med behov for noe oppgradering.

Bygget er oppført i 1998 og har heis med direkte adkomst til felles garasjeanlegg. Det medfølger én garasjeplass og ekstern bod. Sameiets fellesarealer er opparbeidet med blant annet grønne plenarealer, beplantning, sittebenker og sykkelstativer. Det finnes også en gjestestue/gjesteleilighet som kan benyttes av beboerne.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort avstand til Bekkestua sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Bekkestua er også et viktig kollektivknutepunkt med både T-bane og buss, med gode forbindelser mot Oslo. I nærområdet finner du flotte grøntområder, turmuligheter og et variert aktivitetstilbud.

Boligen strekker seg over et plan og inneholder:
- Entré
- 2 soverom
- Separat kjøkken med spiseplass
- Stue med utgang til balkong
- Bad
- Innvendig bod/walk-in

Tilhørende leiligheten er en garasjeplass i felles garasjeanlegg. I tillegg medfølger en 3 kvm bod nr. 10 i felles garasjeanlegg samt bod på balkong på 2 kvm, det er dermed godt med oppbevaringsplass.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré
Lys og innbydende entre med god plass til oppbevaring av yttertøy. Her er det satt opp et skap samt en integrert hylleløsing for jakker og sko. Fra entreen har man tilgang til soverom 2, kjøkken, bad samt stue.

Stue med utgang til balkong:
Stuen fremstår som et hyggelig og romslig oppholdsrom med eikeparkett på gulvet, slettmalte vegger og malt himling. Rommet har en god utforming med flere møbleringsmuligheter, og det er naturlig plass til både en romslig sofagruppe og en egen spisegruppe. De store vindusflatene bidrar til gode lysforhold og en fin romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, overbygget balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Balkongen er østvendt og har dermed godt med morgen- og formiddagssol. Balkongen har også en praktisk bod med ekstra oppbevaringsplass.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en klassisk Sigdal-innredning fra byggeåret 1998 med profilerte fronter. Rommet har vindu mot inngangspartiet og en praktisk utforming med god benke- og skapplass. Det er også plass til et frokostbord eller en mindre spisegruppe, som egner seg godt til hverdagens måltider. Gulvet har trestavs eikeparkett, veggene er slettmalte og himlingen er malt. Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt, og belysningen består av taklamper og lys under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator fra Flexit med avtrekk til bygningens sentrale ventilasjonssystem.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig ønsket soveromsinnredning. Rommet har en praktisk utforming med gode møbleringsmuligheter. Innenfor soverommet ligger en egen bod som gir ekstra oppbevaringsplass, og som også kan innredes og benyttes som en praktisk walk-in-garderobe.

Soverom 2:
Soverom 2 er vendt mot et rolig område og har en praktisk utforming med gode møbleringsmuligheter. Rommet har plass til seng, skrivepult, garderobeskap og øvrig ønsket innredning. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Bad:
Badet er fra byggeåret 1998 og har flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant og ettgrepsarmatur, speilskap med belysning og vegghengt høyskap som gir praktisk oppbevaringsplass. Videre er badet utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert på badet.

Parkering
Sameiet har 94 parkeringsplasser innendørs og 24 utendørs. Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg i kjelleren. Det er heisforbindelse direkte fra garasjeanlegget til leilighetens etasje, noe som gir en praktisk adkomst. I tilknytning til garasjeplassen medfølger også en ekstern bod på ca. 3 m², som gir ekstra oppbevaringsplass. Alle sameiere eier eksklusiv bruksrett til garasjeplass og bod i garasjekjelleren. Bruksrettene er definert i de opprinnelige kjøpekontraktene.

Det må søkes til styret om tillatelse før installasjon av lader til elbil ved garasjeplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 4. august 2009

Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Sidsel Gundersen Haug

Har du kjennskap til eiendommen? Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takpapp (ny i 2022). Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Fasader med spekket tegl, dels panel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Leiligheten har malte trevinduer (Furu) med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Det er foretatt funksjonstesting av et utvalg vinduer (stikkprøver). De kontrollerte vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Ytterdører: Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/35 dB). Leiligheten har callinganlegg med forbindelse til bygningens hovedinngang på gateplan.

Til balkongen er det montert en malt skyvedør av typen heve-/senkedør med isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med betongkonstruksjon. Balkongen er overbygget av balkongen i etasjen over og har flislagt dekke og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

Balkongen er utstyrt med utvendig stikkontakt, belysning, takmontert varme og elektrisk markise. Fra balkongen er det adkomst til en utvendig redskapsbod med stikkontakt.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Tomteforhold:

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

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Varmtvannsbereder/tank
Tilstandsgrad 2 settes da tanken er over 20 år gammel og er tilkoblet strøm via stikkontakt.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.

TG3
2.Etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er som ca. estimat og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere etter standard og material valg.

2.Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Selger opplyser at alt som står i leiligheten medfølger (dette gjlder ikke elementer fra Boligstylingen).

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og elektriske panelovner i øvrige rom.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Grunnet at leiligheten er et dødsbo vet vi ikke hvor mye strømforbruk leiligheten har per år. Det er heller ikke sikkert om det er tegnet Norgespris-avtale eller ikke.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Merk:
Felleskostnadene betales kvartalsvis med Kr. 12 601,00,-

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader kvartal: kr. 10.334,- (Drift og vedlikehold, Vaktmester, bygningsforsikring, kommunale avgifter, renhold fellesareal mm.)
- Garasje: Kr. 788,-
- Telenor frihet M- Bredbånd og TV: Kr. 1479,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 435 318,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 741 272,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd. Telenor frihet M-bredbånd og TV er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bekkestua Boligsameie, orgnr. 980940837

Om sameiet
Bekkestua Boligsameie består av 78 seksjoner.
Bekkestua Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980 940 837, og ligger i BÆRUM kommune.
Gårds- og bruksnummer: 19 / 29

Styret:
Styret kan kontaktes på e-post
bekkestua@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Hjemmeside: https://vibbo.no/bekkestua/om

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til minst én garasjeplass og minst én bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal.
Før installasjon av lader til elbil ved garasjeplass, må det søkes til styret om tillatelse.

Gjestestuen kan benyttes av seksjonseierne eller av leietakere av seksjoner mot å betale en leie fastsatt av årsmøtet.

Årsmøtet vedtok i 2024 prosjektering og byggemelding av skjermvegg/støyskjerm fra Bærumsveien 198 og nordvestover langs Bærumsveien. Byggemeldingen ble avslått av plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune, men boligsameiet klagde på vedtaket. Planutvalget ga oss medhold i klagen og vi fikk rammetillatelse for skjermveggen/ støyskjermen som er gyldig til oktober 2028.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes skriftlig.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 824,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 750.790,-

Budsjettet for år 2026 viser et overskudd på kr. 315.620,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Raking og rydding av utearealer noen ganger pr år.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 81442241

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 941 kvm (Eiertomt)
Sameiet har felleseiet tomt opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst-/internveier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer, busker og trær.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bærumsveien 196 ligger sentralt og attraktivt til på Bekkestua i Bærum. Her bor man med kort gangavstand til både skoler, barnehager, dagligvarebutikker, og kollektiv transport. Beliggenheten kombinerer det praktiske ved å bo sentralt med gode muligheter for aktiviteter i nærområdet. Bekkestua sentrum ligger like i nærheten og byr på et hyggelig og variert tilbud av butikker, treningssenter, restauranter og caféer. Området passer godt for både barnefamilier, etablerere og voksne som ønsker en enkel hverdag med kort vei til det meste.

Aktivitet og fritid:
For deg som er glad i aktivitet og friluftsliv, byr nærområdet på gode muligheter både til fots og på sykkel. I nærområdet finner man flere turstier og fine områder for lek og fritidsaktiviteter. Det er kort vei til lokale idrettsanlegg og aktivitetstilbud på Bekkestua, hvor både barn og voksne kan finne aktiviteter innen en rekke idretter. Nadderud idrettspark og Nadderudhallen byr på gode muligheter for organisert idrett, trening og svømming. Det er også kort vei til Gjønnesjordet, med åpne grøntarealer og gode muligheter for lek og utendørs aktiviteter. For den som ønsker lengre turer, er det kort vei videre til flotte turområder i Bærumsmarka, med et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid. For golf entusiastene er det også kort vei til flere flotte golfbaner i området, blant annet Haga Golfklubb og Ballerud Golfbane. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag gjennom hele året.

Servicetilbud:
Bekkestua sentrum ligger i umiddelbar nærhet og byr på et bredt utvalg av servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Her finner du Bekkestua Senter med blant annet MENY, apotek, SATS, klesbutikker, bokhandel, blomsterbutikk og flere hyggelige kaféer og restauranter. I tillegg finnes det Vinmonopol, frisører, legesentre, tannleger og øvrige helsetjenester i sentrum. For ytterligere handel og servicetilbud ligger Sandvika Storsenter og CC Vest på Lilleaker innen kort kjøreavstand. Bekkestua er et levende lokalsentrum med et godt tilbud av både dagligvarehandel, spesialbutikker og hyggelige møteplasser.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sogner til Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Begge skolene ligger i nærområdet, og Bekkestua ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet til Nadderud stadion og Nadderudhallen. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Ringstabekk FUS barnehage, Bekkestua Kanvas-barnehage og The International Kindergarten. For eldre barn ligger både Nadderud videregående skole og Norges Toppidrettsgymnas innen kort rekkevidde.

Servicetilbud:
Kollektivtilbudet i området er svært godt, med Bekkestua

bussterminal kun ca. 130 meter fra boligen. Herfra går det flere busslinjer med gode forbindelser mot Oslo, Sandvika og Fornebu. Fra Bekkestua går også T-bane linje 3 mot Oslo sentrum og Mortensrud.. Beliggenheten gir dermed svært gode pendlermuligheter og gjør det enkelt å komme seg rundt uten å være avhengig av bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Blokk- datert 15.05.2000.
- Bærumsveien 196 - ombygging og sammenslåing av leiligheter bærekonstruksjon datert 29.05.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
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- 04.07.2025
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer- Delarea:l 6 788 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 152 kvm, Arealbruk: Veg, Nåværende
Delareal- 6 882kvm, Bestemmelse: Områdenavn #13, KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner:
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: 176 kvm. Formå:l Kjørevei

Id- 2006010
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn- KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype- Eldre reguleringsplan
Status- Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse- 18.06.2008
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf
Delarealer
Delareal 6 598kvm, Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, Feltnavn B11
Delareal 166kvm, Formå:l Gang-/sykkelvei, Feltnavn G/S4

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: 582kvm, Formå:l Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

3201/19/29/10:
05.11.1917 - Dokumentnr: 900334 - Bestemmelse om deleforbud

Forbud mot utstykning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1918 - Dokumentnr: 900505 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1941 - Dokumentnr: 1103 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1941 - Dokumentnr: 1409 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1943 - Dokumentnr: 1325 - Skjønn
HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1965 - Dokumentnr: 306741 - Bruksrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1965 - Dokumentnr: 307086 - Erklæring/avtale
Rett for bnr 800 til å benytte et areal til havetrappsmur
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:19 BNR:29
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1966 - Dokumentnr: 306649 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1968 - Dokumentnr: 303854 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:78
Til gjennoppbygging av hus i tilfelle riving eller brann m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1968 - Dokumentnr: 307388 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerstue
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1969 - Dokumentnr: 300651 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1969 - Dokumentnr: 300652 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1969 - Dokumentnr: 300681 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1997 - Dokumentnr: 9755 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens vegvesen Akershus
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1997 - Dokumentnr: 27852 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/7720

01.01.2020 - Dokumentnr: 244526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:29 Snr:10

29.10.2021 - Dokumentnr: 1360486 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/7724
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av areal snr.40

01.01.2024 - Dokumentnr: 29105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:29 Snr:10

24.06.1968 - Dokumentnr: 303854 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29 Snr:78
Til gjennoppbygging av hus i tilfelle riving eller brann m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Flyttevask er utført og leiligheten overtas slik den er. Det vil ikke bli vasket ytterligere.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 550,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Kostnad avisannonsering i Budstikka ca. 7000kr (det må innhentes tilbud) kr. 7 000,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. 7500kr (avhengig av kveldsfoto, drone etc.) kr. 7 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 10.900m- (avhengig av størrelse, antall bad etc.) kr. 10 900,-

Samlet skal selger betale kr. 172 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. november 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Megler 2
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

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

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

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

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

Bærumsveien 196

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	**11 min** 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	**12 min** 1 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	**12 min** 1.1 km
Oslo International School 90 elever	**9 min** 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**14 min**

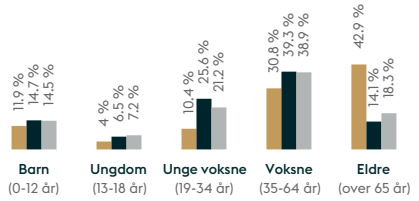
Offentlig transport

Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	**5 min** 0.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**7 min** 2.6 km
Sollerud Linje 13	**7 min** 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 12.4 km

Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5... 92 barn	**7 min** 0.6 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-... 154 barn	**8 min** 0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	**9 min** 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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stabekk skole	7 min
Myraparken balløkke	9 min
SATS Bekkestua	4 min
GYM Bekkestua	4 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2026

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
3. nov. 2026

Oppdragsnummer
56-0324/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anita Gundersen, Thomas Gundersen

Fullmektige
Thomas Gundersen for Anita Gundersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. august 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Sidsel Gundersen Haug

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Gundersen	9578-5999-4-1289997	2026-11-03 12:29:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0324/26

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?

Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomas Gundersen	**2026-11-03**

Identifikasjon

bankID Thomas Gundersen

Signicat

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Bærumsveien 196 , 1357 BEKKESTUA BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 29, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-2010 **Eiendomsverdi ref nr:** DO8691

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en attraktiv og flott beliggenhet med kort avstand til trivelige Bekkestua sentrum, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje med adkomst via heis og trappeoppgang. Boligen har en praktisk rominndeling med entré/gang, stue, kjøkken med spiseplass, to soverom og bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til en romslig, østvendt og overbygget balkong. Leiligheten disponerer også parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg og ekstern bod.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Innvendige overflater består hovedsakelig av eikeparkett, malte vegger og himlinger. Kjøkkeninnredningen fra Sigdal er fra byggeåret, og badet er fra 1998. Badet fremstår som funksjonelt, men har passert forventet levetid og er vurdert til TG3. Fremtidig rehabilitering må påregnes.

Boligen har elektrisk oppvarming og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Det er registrert enkelte aldersrelaterte avvik, men boligen fremstår samlet sett med normal bruksslitasje ut fra byggeår.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, registrerte avvik og tilstandsvurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er tekket med takpapp. Fasadene består av spekket teglstein, dels med trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer av furu med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/35 dB). Til balkongen er det montert en malt skyvedør av typen heve-/senkedør med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med betongkonstruksjon. Balkongen er overbygget av balkongen i etasjen over og har flislagt dekke og rekkverk i tre.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i bygningens felles, lukkede garasjeanlegg. Det medfølger også en ekstern bod i tilknytning til parkeringsplassen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har 14 mm trestavs eikeparkett i samtlige rom, med unntak av badet som har flislagt gulv, og bodrommet som har gulvbelegg.
Veggene har slettmalte overflater, med fliser på badet og over kjøkkenbenken. Himlingene består av malte betongelementer.
Etasjeskillene er utført i armert betong fra byggeåret.
Boligen har innvendige profilerte dører, både hengslede dører og skyvedører. Mellom gang og stue er det montert dør med glassfelt.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 1998 og fremstår som funksjonelt på befaringstidspunktet. Som følge av alder og økt risiko for svekkelser i tettesjikt og øvrige konstruksjoner må fremtidig rehabilitering påregnes.
Badet har 20 x 20 cm fliser på veggene og malt himling av betongelementer. Belysningen består av taklampe og lys over speilskap.
Gulvet har 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgrepsarmatur. Over servanten er det montert speilskap med belysning. Badet er videre utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert vegghengt høyskap, og varmtvannsberederen er plassert på badet/vaskerommet.
Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft gjennom spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet og plass til spisebord. Gulvet har trestavs parkett, veggene er slettmalte, og himlingen er malt. Belysningen består av taklamper og lys under overskapene.
Benkeplaten er av laminat med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggflatene mellom benkeplate og overskap er flislagt.
Kjøkkenet har ventilator fra Flexit med avtrekk til bygningens sentrale ventilasjonssystem.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av kjøkkenets hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannledninger av kobber.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og oppvaskkum på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning via et ventilasjonsaggregat av typen Flexit VGS 400, plassert ved kjøkkenventilatoren.
På bad/vaskerom finner du varmtvannsbereder fra byggeår,
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavlerom. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

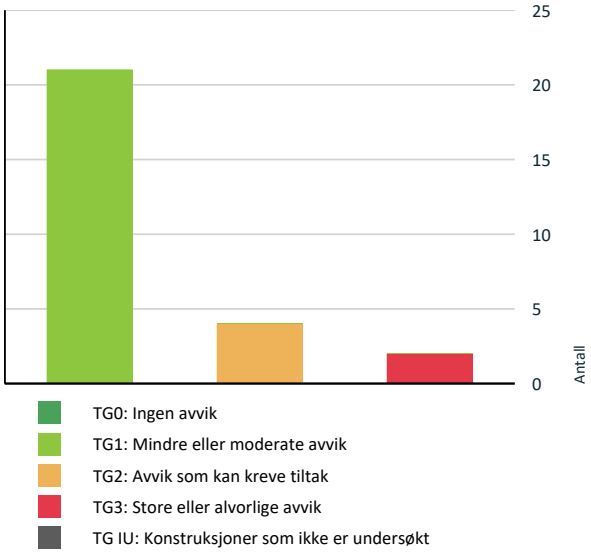
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest for Bærumsveien 196, datert 15.08.2000.

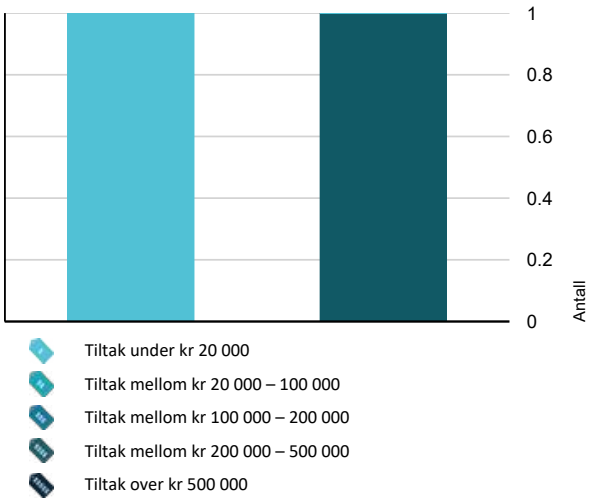
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang og heis. Heisen går også direkte til bygningens garasjeanlegg.
Leiligheten består av entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong.
Leiligheten disponerer garasjeplass og en ekstern bod i tilknytning til garasjeplassen.

Vedlikehold
Bolig som er vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takpapp (ny i 2022). Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasader med spekket tegl, dels panel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer (Furu) med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Det er foretatt funksjonstesting av et utvalg vinduer (stikkprøver). De kontrollerte vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/35 dB). Leiligheten har callinganlegg med forbindelse til bygningens hovedinngang på gateplan.

Til balkongen er det montert en malt skyvedør av typen heve-/senkedør med isolerglass.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong med betongkonstruksjon. Balkongen er overbygget av balkongen i etasjen over og har flislagt dekke og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.

Balkongen er utstyrt med utvendig stikkontakt, belysning, takmontert varme og elektrisk markise. Fra balkongen er det adkomst til en utvendig redskapsbod med stikkontakt.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende for bygningens fellesdeler
Det er opplyst om følgende planlagte tiltak og utførte oppgraderinger i sameiet:

Planlagte tiltak:
Oppgradering av gjestestuen.
Etablering av støyskjerm mot Bærumsveien.

Utførte oppgraderinger de senere årene:
Oppgradering av trappeløp og inngangsparti i Bærumsveien 198.
Oppgradering av kameraovervåkningssystemet.

Løpende vedlikehold og fremtidige påkostninger på bygningens fellesarealer og tekniske installasjoner må påregnes.

TG 1 Bod og Garasje

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i bygningens felles, lukkede garasjeanlegg. Det medfølger også en ekstern bod i tilknytning til parkeringsplassen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har 14 mm trestavs eike parkett i samtlige rom, med unntak av badet som har flislagt gulv, og bodrommet som har gulvbelegg.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og øvrige bruksmerker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Det er registrert enkelte mindre merker og solbleking på parketten, vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har slettmalte veggflater, med fliser på badet og over kjøkkenbenken. Himlingene består av malte betongelementer.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og øvrige bruksmerker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger minst tre etasjer (2 etg + garasje) over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører, både hengslede dører og skyvedører. Mellom gang og stue er det montert dør med glassfelt.

Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1998.

Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 (TG3) i henhold til NS 3600:2025. Badet er vurdert etter byggteknisk forskrift av 1997 -2010 , som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Badet fremstår som funksjonelt på befaringstidspunktet, men som følge av alder og økt risiko for svekkelser i tettesjikt og øvrige konstruksjoner må fremtidig rehabilitering påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er som ca. estimat og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere etter standard og material valg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt prosjektbeskrivelse og FDV-dokumentasjon for badet fra byggeåret 1998. Dokumentasjonskravene på oppføringstidspunktet var ikke de samme som i dag. Det foreligger ikke tilstrekkelig produktdokumentasjon eller bildedokumentasjon som viser badets oppbygging, herunder utførelse av membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har 20 x 20 cm fliser på veggene og malt himling av betongelementer. Belysningen består av taklampe og lys over speilskap.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft) under flisene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriftskravene skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal som hovedregel være fall på minimum 1:50 i dusjsonen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft) under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen og tilstanden. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgrepsarmatur. Over servanten er det montert speilskap med belysning. Badet er videre utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er også montert vegghengt høyskap, og varmtvannsberederen er plassert på badet/vaskerommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom i vegg bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.







KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet og plass til spisebord. Gulvet har trestavs parkett, veggene er slettmalte, og himlingen er malt. Belysningen består av taklamper og lys under overskapene.

Benkeplaten er av laminat med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Veggflatene mellom benkeplate og overskap er flislagt.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:
- Komfyr med koketopp fra Electrolux.
- Oppvaskmaskin fra Siemens.
- Kombinert kjøle- og fryseskap fra Whirlpool.
- Avtrekksvifte fra Flexit.
Ta kontakt med megler eller selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salget.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er en kjøkkenventilator fra produsenten Flexit som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger av kobber. Hovedstoppekranen er plassert ved varmtvannsberederen på badet/vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og oppvaskkum på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC. Innvendig stakeluke er plassert i forbindelse med det luftede avløpsopplegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning via ventilasjonsaggregat av typen Flexit VGS 400, plassert ved kjøkkenventilatoren.

Tilluft til oppholdsrom tilføres via ventilasjonsanlegget, og det er luftespalter i enkelte vegger, vinduer og dører. Luftkvaliteten i boligen oppleves som god på befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På bad/vaskerom finner du en Hoiax varmtvannsbereder fra byggeår,

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes da tanken er over 20 år gammel og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etableres forskriftsmessig el-tilkobling. Tanken er av eldre dato, og det er ikke behov for utbedringstiltak nå da den fungerer som den skal. Likevel kan skader oppstå plutselig på varmtvannstanker av høy alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles tavlerom. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og elektriske panelovner i øvrige rom. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

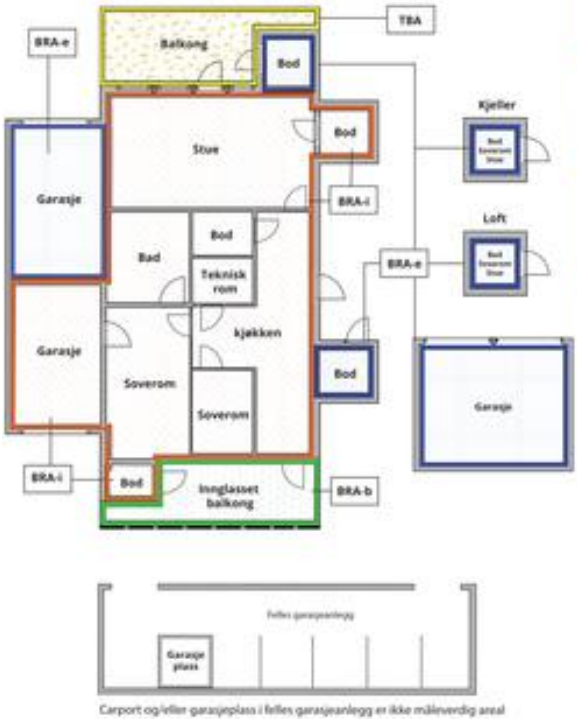
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	86	2		88	12
Kjeller		3		3	
SUM	**86**	**5**			**12**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, entré / gang	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, med tilhørende bod. Boden er oppmålt til 3 m² og medtatt i arealberegningen som eksternt bruksareal (BRA-e). Garasjeplassen er ikke oppmålt eller medregnet i boligens bruksareal.

Utvendig bod på balkongen er også medtatt i arealberegningen som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger ferdigattest for Bærumsveien 196, datert 15.08.2000.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	29		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bærumsveien 196

Hjemmelshaver
Haug Sidsel Gundersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En meget attraktiv og flott beliggenhet, kort avstand fra trivelige Bekkestua sentrum, et hyggelig handelssted med et stort utvalg av butikker, flere kaféer og hyggelige spisesteder, vinmonopol, matbutikker og ellers det meste av servicetilbud og helsetjenester. Bekkestua er et aktivt og moderne bolig- og handelsområde som er godt tilrettelagt for både unge og eldre. Her finnes også flere aktivitetstilbud med treningssenter, svømmehall, bibliotek, flere idrettsanlegg, seniorsenter med ulike arrangementer m.m. Om vinteren er det isfrie fortau i sentrum.

Bekkestua er også et kollektivknutepunkt med T-bane, bussterminal og flybuss. Det er hyppige avganger i flere retninger og kort reisetid til Oslo. Fra leiligheten kan man gå stort sett under tak både til T-bane og buss.

I nærområdet finnes et bredt fritidstilbud med noe for enhver smak. Det er fine grøntområder i nærheten med lekeplass, gressletter og turstier. Det er også kort avstand til flere idrettsanlegg med aktive klubbmiljøer innen bl.a. håndball, fotball, svømming, ishockey, tennis, musikk og dans. Det er fine turmuligheter i nærheten og stiene kan ta deg videre mot marka. Her finnes utallige tur- og sykkelstier om sommeren og flotte, preparerte skiløyper om vinteren. Det er flere serveringsteder innover marka, så dette er et flott utgangspunkt for både rolige søndagsturer med familie og utfordrende treningsturer. For golfentusiaster er det kort avstand til Ballerud, Haga og Grini golfbaner. Om sommeren finnes fine badestrender på Sollerud, Fornebu og Høvik.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er heis i bygget. Det medfølger en parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Her er det også en bod. Gjesteparkering på felles tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er 6941,00 m², eiet

Sameiet har felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst-/internveier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer, busker og trær.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiets navn er Bekkestua Boligsameie og har gnr. 19 og bnr. 29 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. september 1997. Eiendommen er delt opp i 78 ideelle eiendomsandeler.
Seksjonseieren eksklusiv bruksrett til minst én garasjeplass og minst én bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal.
Før installasjon av lader til elbil ved garasjeplass, må det søkes til styret om tillatelse.
Gjestestuen kan benyttes av seksjonseierne eller av leietakere av seksjoner mot å betale en leie fastsatt av årsmøtet.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	
2	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via dødsbo, det vil si en person som opptrer på vegne av eier. Eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

1941/1409-1/100 21.03.1941 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1943/1325-2/100 27.03.1943 **SKJØNN**
HJEMMEL I HENHOLD TIL EKSPROPRIASJON
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1965/306741-1/100 25.11.1965 **BRUKSRETT**
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1965/307086-2/100 11.12.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for bnr 800 til å benytte et areal til havetrappsmur
OVERFØRT FRA: KNR:3024 GNR:19 BNR:29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/306649-1/100 11.11.1966 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1968/307388-1/100 20.11.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerstue
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1969/300651-1/100 30.01.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1969/300652-1/100 30.01.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1969/300681-1/100 31.01.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1997/9755-1/100 03.04.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Statens vegvesen Akershus
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 29, Seksjonsnummer 10 i 3201 BÆRUM kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 09.11.2026 kl. 17.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 09.11.2026 kl. 17.01

Adresse(r):

Gateadresse: **Bærumsveien 196**
Gatenr: **1003**
Kommune: **BÆRUM**
Postkrets: **1357 BEKKESTUA**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/578945-1/200 04.08.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUG SIDSEL GUNDERSEN
FØDT: 13.03.1948

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/900334-1/100 05.11.1917 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot utstykning
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1918/900505-1/100 02.09.1918 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

1941/1103-1/100 27.02.1941 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 33

GRUNNDATA

1921/900242-1/100 15.04.1921 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR.19,BNR.173 OG GNR.17, BNR.161.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/908509-1/100 08.07.1954 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
bnr.367.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4484-2/100 17.02.1995 **MÅLEBREV**
Tilleggsareal til veggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4489-1/100 17.02.1995 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4489-2/100 17.02.1995 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/20924-2/100 07.08.1996 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/15488-1/100 29.05.1997 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/15488-2/100 29.05.1997 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/27852-1/100 25.09.1997 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/7720

2020/244526-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0 SNR: 10

2021/1360486-1/200 29.10.2021 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/7724
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av areal snr.40
Endring av sameiebrøk

2024/29105-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/303854-1/100 24.06.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0

SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 78
Til gjennoppbygging av hus i tilfelle riving eller
brann
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0
SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 29 FNR: 0

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	734,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	17 824,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/John Kåre Stenwig, e-post: bekkestua@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Charlotte Thaulow Steen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: c.thaulow@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0324/26 . Vår ref.: 7301-1-10 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bekkestua Boligsameie
Organisasjonsnr:	980940837
Seksjonseier:	Haug (bo), Sidsel Gundersen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	19
Bnr.	29

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81442241.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader belastes kvartalsvis.
Alle sameiere eier eksklusiv bruksrett til garasjeplass og bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal. Bruksrettene er definert i de opprinnelige kjøpekontraktene. Dersom en garasjeplass leies ut uten at dette gjøres sammen med seksjonen, skal styret godkjenne leietakeren og leiekontrakten mellom partene. Garasjeplasser kan kun leies ut til andre sameiere eller til leiere av sameieseksjoner. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til ekstra garasje. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører. ved overdragelse av denne plassen etter gjeldende priser.
Alle sameiere eier eksklusiv bruksrett til garasjeplass og bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal. Bruksrettene er definert i de opprinnelige kjøpekontraktene. Dersom en garasjeplass leies ut uten at dette gjøres sammen med seksjonen, skal styret godkjenne leietakeren og leiekontrakten mellom partene. Garasjeplasser kan kun leies ut til andre sameiere eller til leiere av sameieseksjoner. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til ekstra garasje. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører. ved overdragelse av denne plassen etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 12 601,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader kv.	10 334,00	
Garasje	788,00	
Telenor Frihet M - Bredbånd og TV	1 479,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.11.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	10
Adresse:	Bærumsveien 196, 1357 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 Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Bekkestua Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Selgers intervju

Boligen og området

1. Fordeler med boligen

Hva kommer du til å savne med boligen og området? Tekst er importert til Vitec
Leiligheten er arvet, har ikke bodd der selv.

2. Naboer og nabolaget

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt. Tekst er importert til Vitec
Kjenner ingen naboer da jeg ikke har bodd der. Min mor beskrev det som hyggelige naboer.

3. Nærområdet

Fortell litt om nærmiljøet generelt. Tekst er importert til Vitec
Bekkestua har det meste man kan ønske seg av butikker, restauranter/cafeer, helsetjenester, treningssentre, skoler, barnehage og offentlig kommunikasjon.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet? Tekst er importert til Vitec
Man kan velge mellom sentrumsnære spaserturer eller legge ut på mer landlige turer over Ballerud eller turstien til Sandvika. Det er heller ikke langt til marka med Øverland Gård som utgangspunkt.

4. Overtagelse

Hva er optimal overtagelse for deg? Tekst er importert til Vitec
31.1.2027

Kommentar
Overtakelsestidspunkt kan diskuteres.

Eiendommen og utbedringer

1. Utbedringer

Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort? Tekst er importert til Vitec
Ikke gjort noen oppgraderinger av betydning siden leiligheten ble kjøpt i 2010.

NORDVIK

Bærumsveien 196 H0202, 1357 BEKKESTUA

Selgers intervju

Intervjuet er en del av informasjonsinnhentingen for å skape en grundig beskrivelse av boligen, kostnader og området. Selger må i henhold til avhendingsloven opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få, og opplysningene som gis skal være korrekte.

Utfylt av
Thomas Gundersen

Utfylt dato
4.11.2026 | Versjon: 1

7. Byggesaker og planer i nærområdet

Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?
Vet ikke

Kjenner du til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, men som kan ha betydning for eiendommen?
Vet ikke

8. Andre forhold

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer med salget?
Ja

Spesifiser
Det er en egen leilighet i boligkomplekset som kan leies til større tilstelninger som konfirmasjon ol, eller om man har behov for ekstra overnattingsplasser ved større besøk.

Kostnader

1. Strømforbruk

Årlig strømforbruk Tekst er importert til Vitec
0 kWh

Strømkostnad forrige år: Tekst er importert til Vitec
0 kr

Har boligen Norgespris-avtale? Tekst er importert til Vitec
Vet ikke

Har du Målepunkt-ID?
Ja

Målepunkt-ID
0

2. Annen oppvarming

Finnes det andre fyringskilder i boligen enn strøm?
Nei

2. Løsøre og hvitevarer

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget? Tekst er importert til Vitec
Alt som nå står i leiligheten følger med. (Gjelder ikke elementer fra boligstyler.)

Følgende hvitevarer følger med boligen: Tekst er importert til Vitec
Kombinert kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, samt fryseboks i bod.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Tekst er importert til Vitec
N/A

3. Solforhold

Hvordan er solforholdene på eiendommen?
Sol fra tidlig morgen til ca. 17 på sommerstid.

4. Radon

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen? Tekst er importert til Vitec
Vet ikke

5. Garasje- eller biloppstillingsplass

Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass? Tekst er importert til Vitec
Ja

Oppgi detaljer om parkeringsplassen Tekst er importert til Vitec
Egen parkering i parkeringskjeller under boligen. Heis fra parkeringskjeller opp til 2 etg.

6. Bod

Medfølger det bod?
Ja

Oppgi detaljer om bod
En bod i bakkant av p-plassen i kjeller, samt en liten bod på balkongen.

Informasjon om sameiet

1. Felleskostnader

Hva betales i felleskostnader i dag?
4 200 kr/mnd

Hva dekker felleskostnadene? Tekst er importert til Vitec
Løpende vedlikehold/rengjøring av fellesarealer, kommunale avgifter, tv/internett, gartner, forsikring bygg mm.

Kjenner du til planer som kan medføre endringer i felleskostnadene?
Nei

2. Forpliktelser

Praktiseres det dugnad?
Ja

Spesifiser Tekst er importert til Vitec
Raking og rydding av utearealer noen ganger pr år.

Er det andre spesielle forpliktelser?
Nei

3. Dyrehold

Er det tillatt med dyr?
Ja

Spesifiser Tekst er importert til Vitec
Såvidt vi vet er normale husdyr tillatt.

3. Forsikring

Er boligen forsikret gjennom felles bygningsforsikring?
Ja

Er forsikringen inkludert i felleskostnadene?
Ja

4. TV og bredbånd

Er boligen tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber? Tekst er importert til Vitec
Ja

Er kostnaden inkludert i felleskostnadene?
Ja

Hva er inkludert? Tekst er importert til Vitec
TV, Bredbånd

Leverandør
Telenor

5. Innbruddsalarm

Er boligen tilknyttet alarmsentral?
Nei

6. Krav fra det offentlige

Har det kommet noen pålegg eller krav fra kommunen som ikke er utført eller betalt?
Nei

7. Elbil-lading

Har boligen mulighet for elbillading?
Nei

8. Andre faste kostnader

Har boligen faste kostnader utover de ordinære utgiftene?
Nei

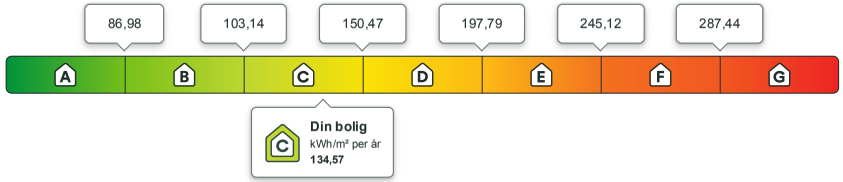
Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 505,56	**133,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

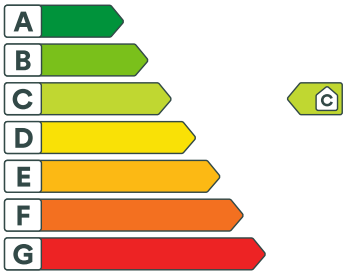
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378644**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18580918**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1998	**Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
134,57



Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.



Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bærum kommune

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Dok 5515 175

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bærum	Pb. 700, 1304 Sandvika	Kari Korsmo

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Gudmund Brudvik	290248[redacted]	980940837	93418541
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Bærumsveien 198	1357	Bekkestua	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3024	Bærum	19	29	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
40	290248[redacted]	Gudmund Brudvik	1/3
40	150656[redacted]	Catharina Minothi	2/3

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
40	B	99	
		Nevner = 7724	

Dato	Innsenderens underskrift
30.07.2021	G. Brudvik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Løpenummer for forretning: 613304171
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
290248	BRUDVIK GUDMUND JOHAN	H0101	BÆRUMSVEIEN 198, 1357 BEKKESTUA
150656	MINOTHI CATHARINA BENTE	H0101	BÆRUMSVEIEN 198, 1357 BEKKESTUA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3024	19	29

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1360486 Tinglyst: 29.10.2021
STATENS KARTVERK

14.09.2021 09:41

Side 1 av 1

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
40	23.06.2021	G. Brudvik	Gudmund Brudvik
40	23.06.2021	Catharina Minothi	Catharina Minothi

Dato	Innsenderens underskrift
23.06.2021	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal på 4 m2 overføres til seksjon 40. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Begjæringskjema for seksjonering 23.06.2021
Etasjeplaner, Bærumsveien 198 23.06.2021

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
23.06.2021	G. Brudvik

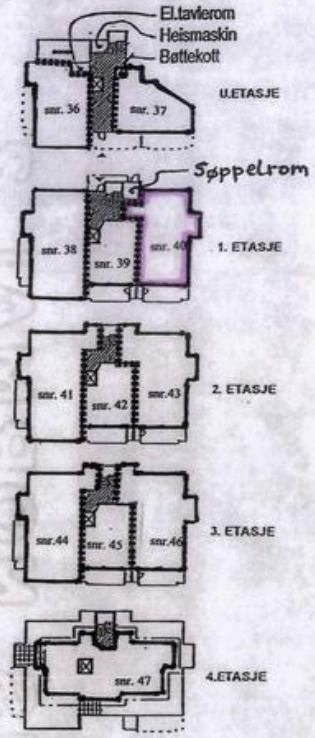
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
~~40~~		~~99~~	

Dok 5479897

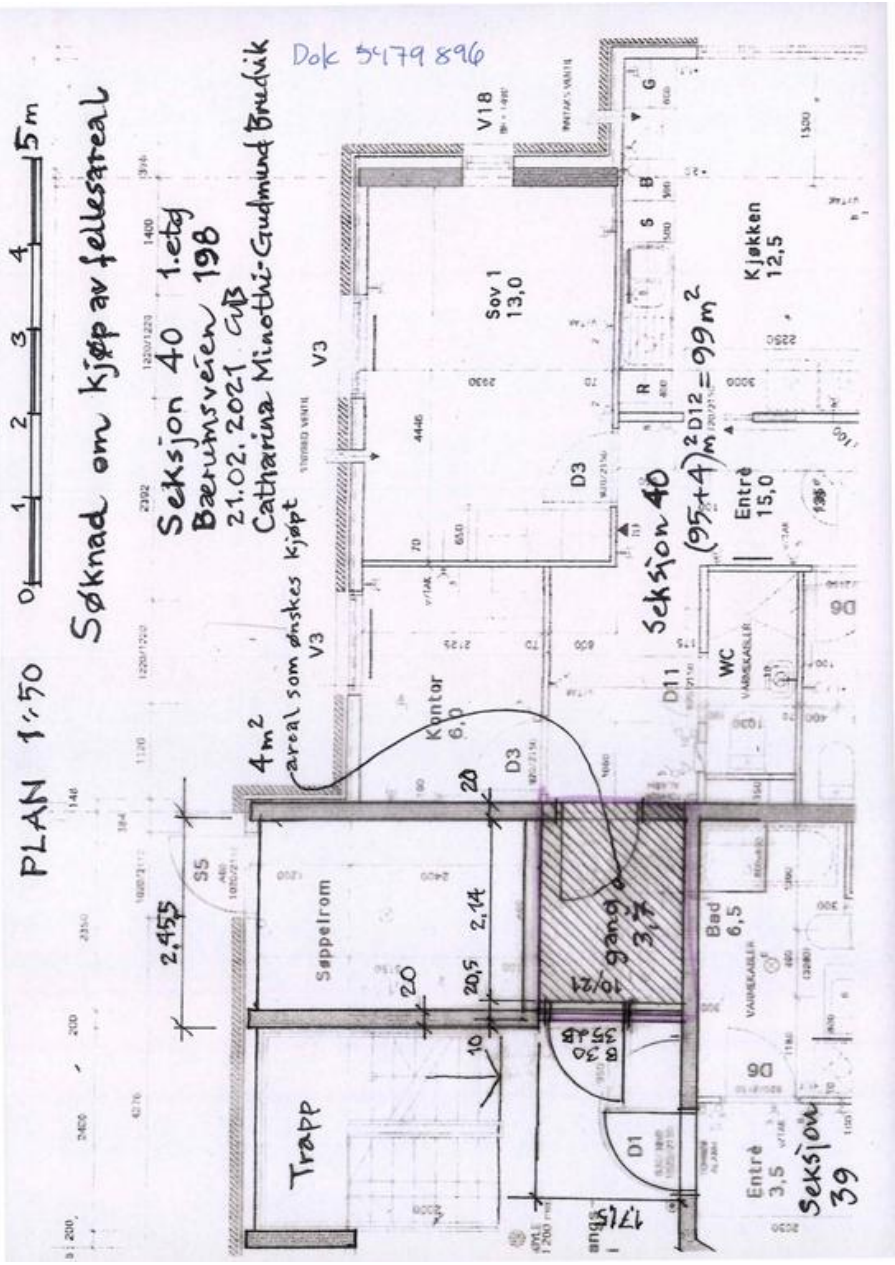
BÆRUMSVEIEN 198



Rettet snr. 40 23.06.2021
Bekkestua Boligsameie
John Kåre Stenwig
Styreleder

side 2

Dok 5479896



Dok 5479898

seksjonering BEKKESTUA

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	25	B	104	49	B	86	73	B	130
2	B	130	26	B	104	50	B	104	74	B	85
3	B	85	27	B	86	51	B	91	75	B	86
4	B	86	28	B	86	52	B	86	76	B	104
v/5	B	~~104~~	29	B	130	53	B	86	77	B	115
v/6	B	~~104~~	30	B	85	54	B	130	78	B	120
7	B	86	31	B	86	55	B	85			
8	B	130	32	B	104	56	B	86			
9	B	85	33	B	170	57	B	104			
10	B	86	34	B	115	58	B	91			
11	B	104	35	B	120	59	B	86			
12	B	104	36	B	80	60	B	86			
13	B	86	37	B	70	61	B	130			
14	B	86	38	B	108	62	B	85			
15	B	130	39	B	~~56~~	63	B	86			
16	B	85	40	B	v/99	64	B	104			
17	B	86	41	B	116	65	B	91			
18	B	104	42	B	56	66	B	86			
19	B	104	43	B	107	67	B	86			
20	B	86	44	B	116	68	B	130			
21	B	86	45	B	56	69	B	85			
22	B	130	46	B	107	70	B	86			
23	B	85	47	B	130	71	B	104			
24	B	86	48	B	85	72	B	170			

v/ ~~7720~~ 7724 ~~7720~~ 7724

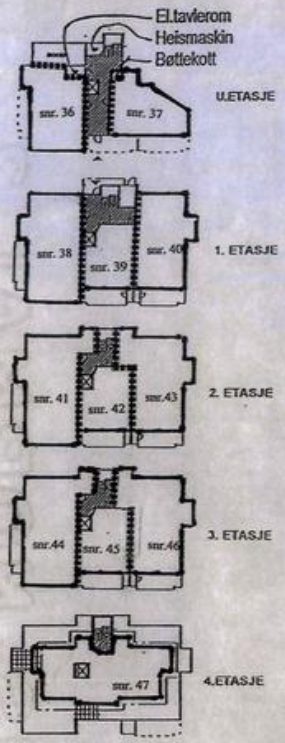
x/ Sum tellere ~~7512~~ = nevner ~~7512~~

x/ Rettet etter tlf. m/ Hette Wiger v/ Bygghelt A/S
25/9-97 AHS.

v/ Rettet 23.06.2021
Bekkestua Boligsameie
John Kåre Stenwig
Styreleder

Dok 5479899

BÆRUMSVEIEN 198



Som tinglyst 25.09.1997

side 2

Returneres til

Byggholt a.s
Bærumsveien 473
1351 Rud

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
25 SEPT 1997
DAGBOKNR: 27852

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Vi samtykker i tinglysingen av overdragelsen
BEGGENES PETTERSSON & MELING

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0219	Bærum	19	29	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
8 2 9 3 5 0 1 2 2	Byggholt a.s	

Doknr: 27852 Tinglyst: 25.09.1997 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

SE VEDLEGG

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kr 20 000,-, kronertyvetusen, 00/100 i hver seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett.

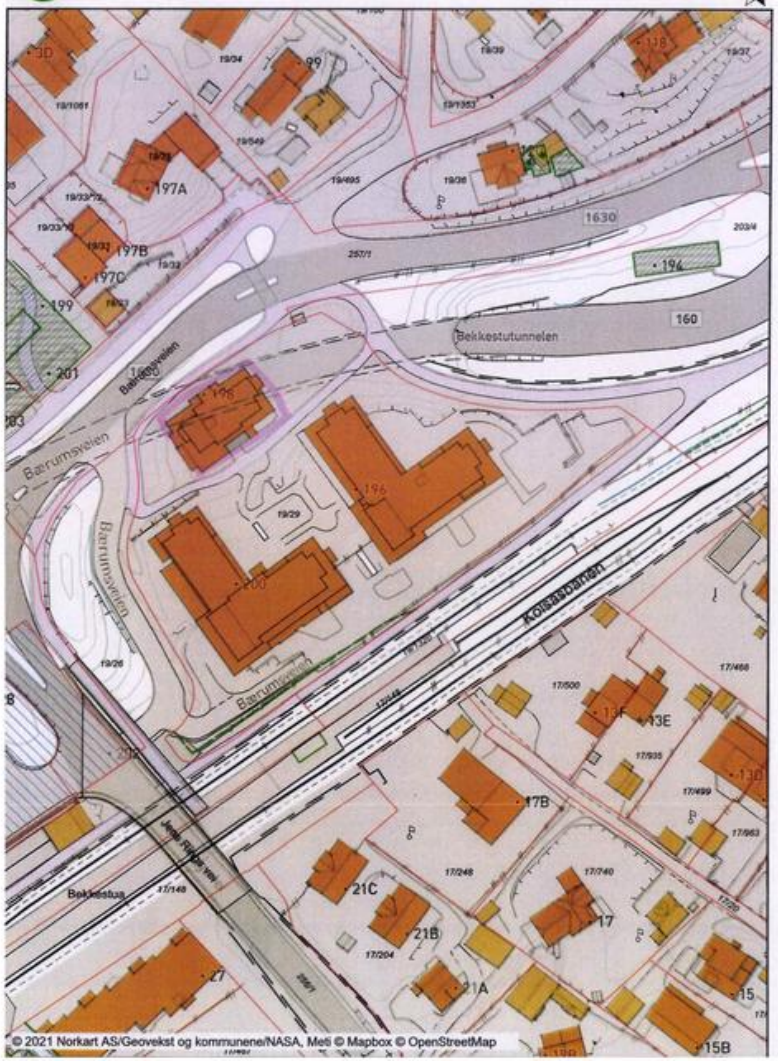
Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

Dok 2573 975

Situasjonsplan gnr.19 bnr.29

Dato: 20.08.2021 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



seksjonering BEKKESTUA

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål	Brøk (teller)	S.nr	Formål	Brøk (teller)	S.nr	Formål	Brøk (teller)	S.nr	Formål	Brøk (teller)
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	25	B	104	49	B	86	73	B	130
2	B	130	26	B	104	50	B	104	74	B	85
3	B	85	27	B	86	51	B	91	75	B	86
4	B	86	28	B	86	52	B	86	76	B	104
x/5	B	104	29	B	130	53	B	86	77	B	115
x/6	B	104	30	B	85	54	B	130	78	B	120
7	B	86	31	B	86	55	B	85			
8	B	130	32	B	104	56	B	86			
9	B	85	33	B	170	57	B	104			
10	B	86	34	B	115	58	B	91			
11	B	104	35	B	120	59	B	86			
12	B	104	36	B	80	60	B	86			
13	B	86	37	B	70	61	B	130			
14	B	86	38	B	108	62	B	85			
15	B	130	39	B	56	63	B	86			
16	B	85	40	B	95	64	B	104			
17	B	86	41	B	116	65	B	91			
18	B	104	42	B	56	66	B	86			
19	B	104	43	B	107	67	B	86			
20	B	86	44	B	116	68	B	130			
21	B	86	45	B	56	69	B	85			
22	B	130	46	B	107	70	B	86			
23	B	85	47	B	130	71	B	104			
24	B	86	48	B	85	72	B	170			

x/ Sum tellere : ~~7720~~ ~~7512~~ = nevner ~~7720~~ ~~7612~~

x/ Rettet etter tlf. m/ Mette Wiiger v/ Byggholt A/S
25/9-97 AHS.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[1] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[2] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[2] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[2] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

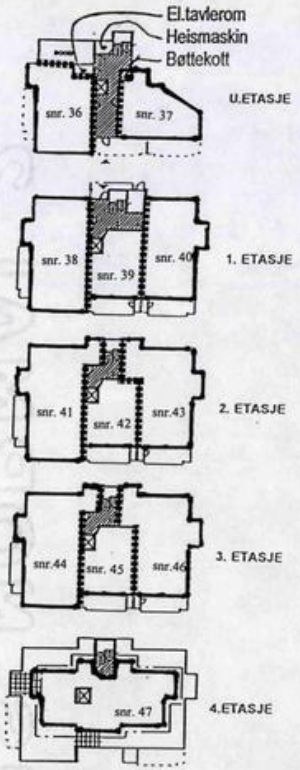
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

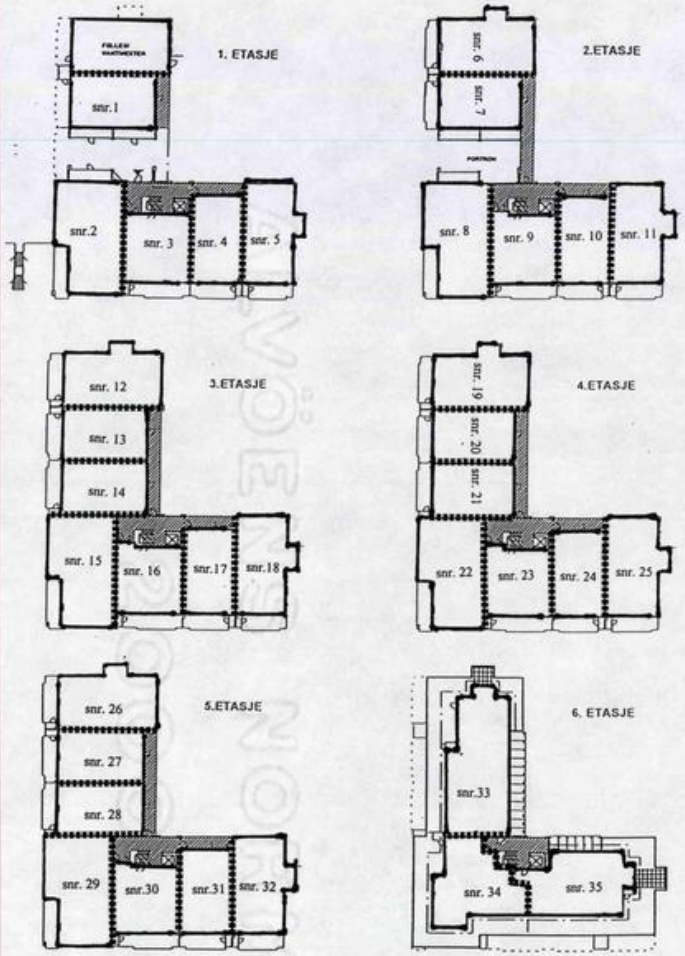
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Rud, 17.9.97	Byggholt a.s Jan Holt

BÆRUMSVEIEN 198



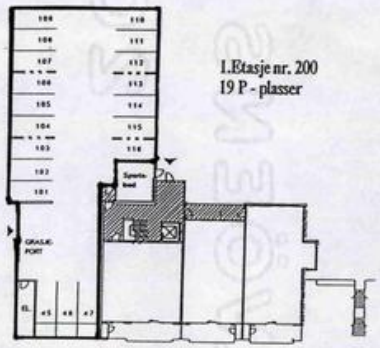
side 2

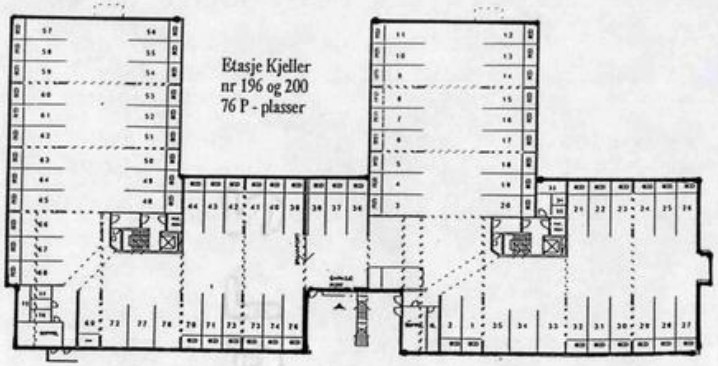
BÆRUMSVEIEN 196



side 1

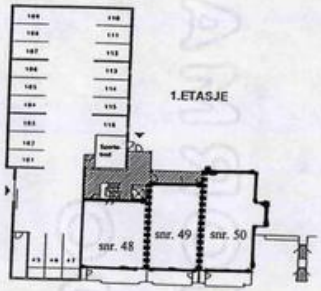
Garasjeoversikt



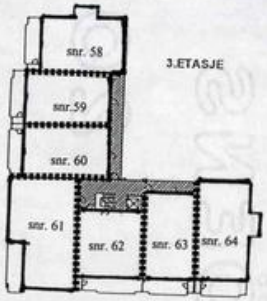


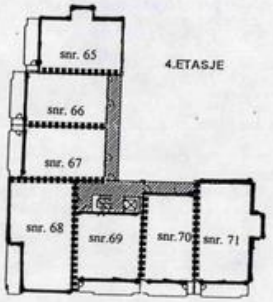
side 4

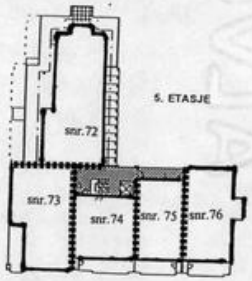
BÆRUMSVEIEN 200

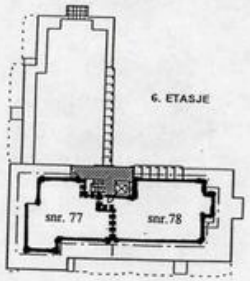












side 3

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

BYGGHOLT A/S
BÆRUMSVN. 473

1351 RUD

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-2250, BILAG 154

GNR 19, BNR 29

TILTAKSADRESSE: BÆRUMSVEIEN 196

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:

ARBEIDETS ART: BLOKK A

TILTAKSHAVER: BYGGHOLT A/S

ANSVARLIG SØKER: BYGGHOLT A/S

ANSVARLIG UTFØRENDE: BYGGHOLT A/S V/BÅRD H. SYDOW

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 16.02.1998 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Det er ikke foretatt avsluttende besiktigelse.
Ferdigattest gis på bakgrunn av bekreftelse i fra ansvarlig utførende.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika den 15.05.2000
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715



100408000BKO461981

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

SYDOW, BÅRD H.
BYGGHOLT A.S
BÆRUMSVEIEN 473
1351 RUD

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.96-2250 BILAG 76/77	16. februar 1998

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

BLOKK A PÅ GNR. 19 BNR. 819 PARSELL A
BYGGEPLASSADRESSE: BÆRUMSVEIEN 196
TILTAKSHAVER: BYGGHOLT A/S,

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 09.02.98.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:
Utearealer er ikke ferdigstilt.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 1.7.98.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

For plansjefen
Hege Hallset
avd.leder

Marit K. Liverud
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Dak & Ingeniørtjenester As
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/24600 - 24/113778/JKN	29.05.2024

Adresse - Tiltak:	Bærumsveien 196 - ombygging og sammenslåing av leiligheter - bærekonstruksjon
Gnr/Bnr:	19/29
Tiltakshaver:	Jon Terje Thoresen
Ansvarlig søker:	Dak & Ingeniørtjenester As, DAK & INGENIØRTJENESTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 24/107409, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9—64

Stempelmerker kr 400,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 25/11 1965 Bærum Sorenskriveren.
av

Skjøte

Dbnr. 6741
den 25/11 1965

Undertegnede **Aslaug og Evald Hagen**

født 25/4.08 og født 3/6.05
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til **Tor K. Jensen**

født 5/9.28
(Datum og årstall)

~~xx~~min/vår eiendom

g.nr. 19 br.nr. 799 av skyld mk. i **Bærum** herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. **40.000.- förtitusen 0/100 - - - -**

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: **Selgeren har for sin eiendom gnr. 19 bnr. 29 full bruksrett til innkjörselsveien til bnr. 799 og har rett til oppsetting av garasje ved denne vei der han selv måtte bestemme det.**

Oslo, den **22. november 1965.**

Aslaug Hagen Evald Hagen
(Utstederens underskrift)

Vi ~~xx~~ bekrefter herved at **Aslaug og Evald Hagen** har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

~~Jeg samtykker herved i skjøtet.~~

~~dato~~

~~Vitterlighetsvitner~~

1. Hans Sandvik.
2. Sigfrid Wilberg

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 03.11.2026

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Gnr	19	**Bnr**	29	**Fnr**	0	**Snr**	10
Adresse	Bærumsveien 196 , 1357 BEKKESTUA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

Arkivsakld	Sakstittel	Dokumenter					
1996/2250	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/2356	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2000/1049	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2023/24600	Bærumsveien 196 - ombygging og sammenslåing av leiligheter - bærekonstruksjon	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	2180 m3	35.26	1/1	0 %	76 872,25 kr	122 625,35 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-192.5 m3	30.26	1/1	0 %	-5 825,54 kr	-91 816,43 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-192.5 m3	35.26	1/1	0 %	-6 788,04 kr	-106 986,45 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	78 stk	4845.44	1/1	0 %	377 944,14 kr	283 458,15 kr
8D - Ekstra tømming pr. 2-hjulsbeholder	25%	1 stk	1047.49	1/1	0 %	1 047,49 kr	1 047,49 kr
Forskudd vann 2026	15%	7113 m3	30.61	1/1	0 %	217 750,28 kr	163 312,65 kr
Forskudd avløp 2026	15%	7113 m3	34.82	1/1	0 %	247 688,89 kr	185 766,66 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	10 stk	146.00	1/1	0 %	1 460,00 kr	1 095,03 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	26 stk	299.00	1/1	0 %	7 774,00 kr	5 705,87 kr
					Sum	**1 103 708,18 kr**	**696 181,67 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 03.11.2026

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	192 609,00 kr
Feiing	7 864,92 kr
Renovasjon	377 944,20 kr
Vann	165 920,35 kr
Sum	**744 338,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	2 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-192.5 m3	27.84	1/1	0 %	-5 359,49 kr	-84 471,11 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-192.5 m3	32.44	1/1	0 %	-6 244,99 kr	-98 427,53 kr
Forbruk vann 2025	15%	2180 m3	27.84	1/1	0 %	60 694,47 kr	96 818,82 kr
Forbruk avløp 2025	15%	2180 m3	32.44	1/1	0 %	70 722,47 kr	112 815,32 kr
Forbruk vann 2025	25%	2180 m3	30.26	1/1	0 %	65 972,25 kr	105 237,85 kr

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.11.2026



Om datasettet

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

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0046-058	BOLIGHUS, SOLHEIM/BÆRUMSV.198, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ruin eller fjernet objekt
0219-0046-059	UTHUS, SOLHEIM/BÆRUMSV.198, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ruin eller fjernet objekt
0219-0046-050	BOLIGHUS, SOLBAKKEN/BÆRUMSV.200, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ruin eller fjernet objekt

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 19/29		
Utskriftsdato	03.11.2026	Antall datasett	6

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

2 Berørte datasett

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

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196
Dato: 03.11.2026
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.

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	17.09.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	-	BOLIGHUS, SOLBAKKEN/BÆRUMSV.200, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ikke vurdert	-
00000000	-	BOLIGHUS, SOLHEIM/BÆRUMSV.198, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ikke vurdert	-
00000000	-	UTHUS, SOLHEIM/BÆRUMSV.198, NADDERUD, BEKKESTUA.	Ikke vurdert	-

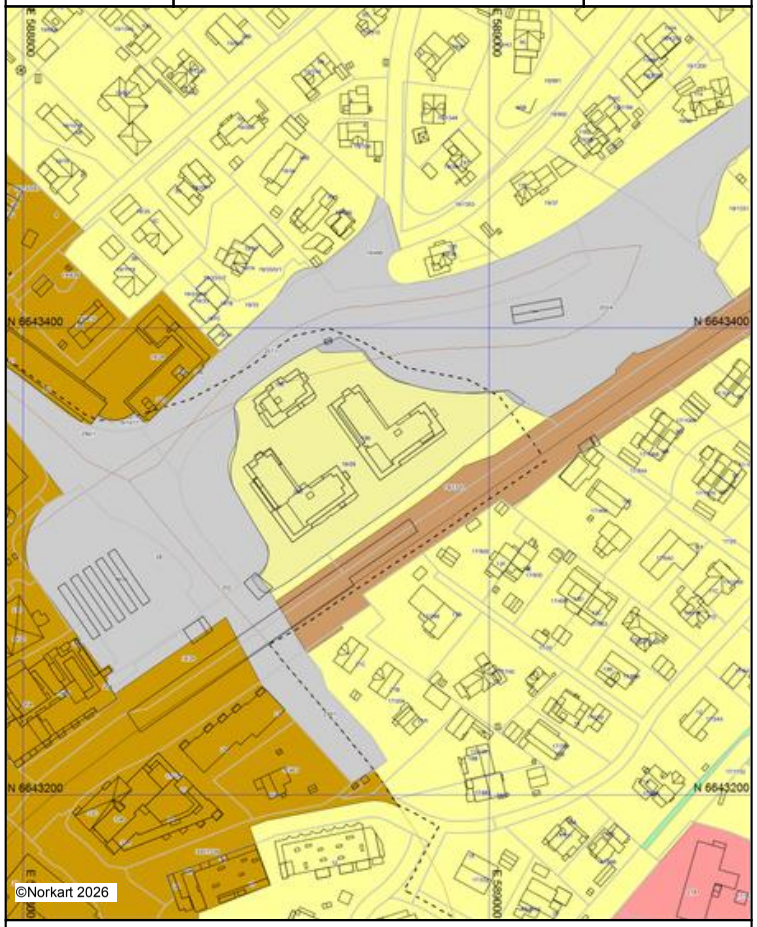
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196
Utskriftsdato: 03.11.2026
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Bussterminal
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bolig og forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

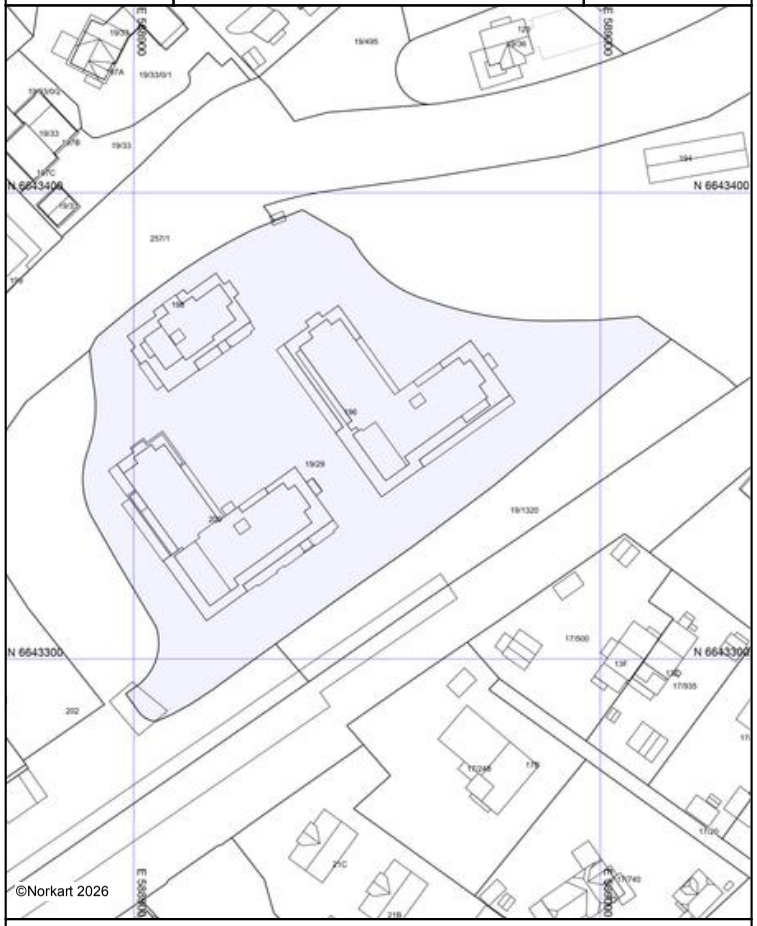
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196
Utskriftsdato: 03.11.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende

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
- Sporveg - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

Bærum kommune

VAledninger

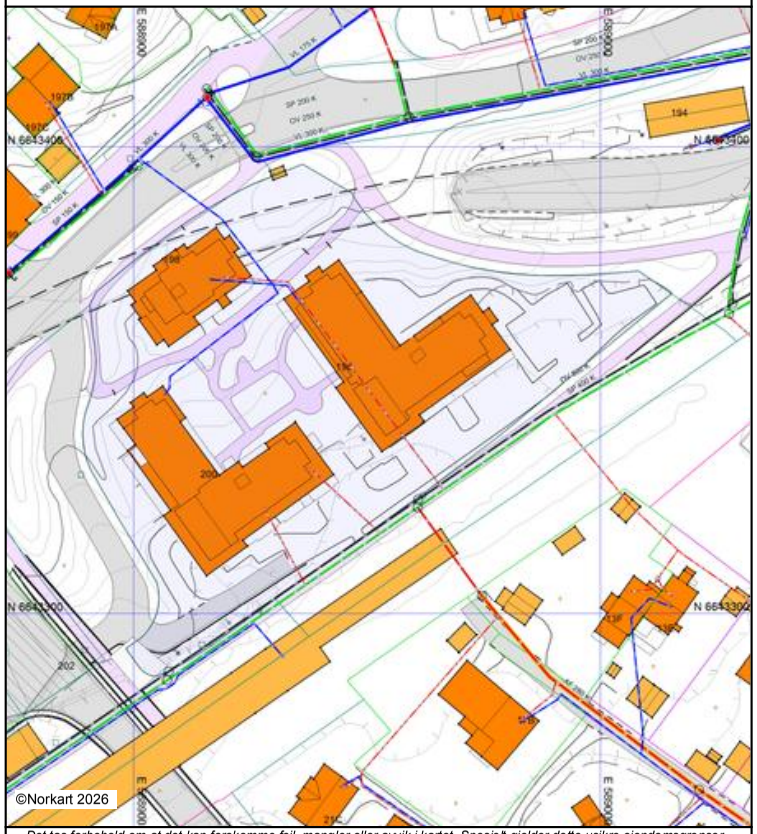
Eiendom: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

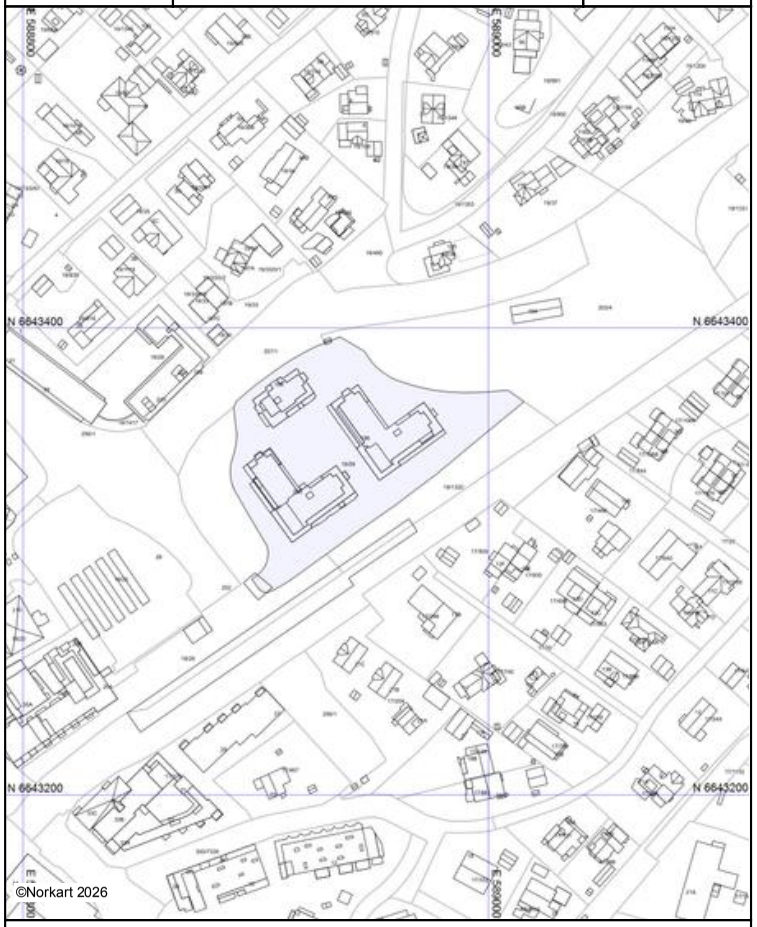
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196
Utskriftsdato: 03.11.2026
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.

Reguleringsplaner

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** 176 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9299/2006010.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 598 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B11
	Delareal 166 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S4

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** 582 m^2 **Formål** Kjørevei

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.**	19	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 788 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 152 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 6 882 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.11.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
28284950	76567	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4360
40127667	1689	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	421
0180395220	2758	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2174

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.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.11.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bærumsveien 196, 1357 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.

Velkommen til årsmøte i BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
29. april 2026 kl. 18:00, Gjestestuen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter det formelle årsmøtet blir det anledning til å stille spørsmål om støyskjermprosjektet og de videre planene for gjestestuen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Elektriske døråpnere bør beholdes
9. Låsesystem i 196
10. Vaskeplass
11. Statistikk for verdi av leiligheter i 2026
12. Årsberetningen bør angi hvilke leiligheter som er solgt og salgspris
13. Skjermvegg/støyskjerm ved Bærumsveien 198 skal bygges
14. Endring av husordensreglenes pkt. 10
15. Endring av Husordensreglene pkt 12
16. Endring av Husordensreglene pkt 15
17. Endring av Husordensreglene pkt 16
18. Endring av Husordensreglene pkt 4

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7301
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Birgitte Junge, OBOS

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten.

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet
samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

2. Bytte av revisor fra EY (002).pdf

Sak 8

Elektriske døråpnere bør beholdes

Forslag fremmet av:
Gudmund Brudvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da blokkene ble bygget, var det ikke krav i byggeforskriftene om elektriske døråpnere. Boligsameiet har i dag elektriske døråpnere i slusene til garasjekjellere i Bærumsveien 196 og 200, på alle hovedinngangsdørene i 1.etg, og på noen av dørene fra trapperom til svalgang. Disse er installert av og har blitt vedlikeholdt av NAV, så lenge det har bodd funksjonshemmede her. I Bærumsveien 196 og 198 bor det for tiden ingen som er registrert som funksjonshemmede hos NAV, som derfor vedlikeholder bare de elektriske døråpnerne i Bærumsveien 200. Boligsameiet må betale for vedlikehold som NAV ikke dekker og kostnadene til vedlikehold har økt de senere årene. Styret har derfor, etter forespørsel fra NAV, besluttet at vi ikke vil påta oss dette vedlikeholdet, og NAV

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000 som forrige periode.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

og vrider går feil vei. Døren fra søppelrom må skyves igjen og blir derfor ofte stående åpen. At anlegg som er NAV sitt ikke blir reparert er ikke tilfredsstillende for beboerne. Automatisk døråpning burde være tilstede for beboere som kommer med handleposer/rullatorer/sykler eller annet som krever bruk av begge hender. Mitt forslag er: 1. Sameiet overtar anlegg i huset som i dag eies av NAV og sørger for at dette er i orden til en hver tid. Subsidiert: 2. Det innhentes tilbud på utskifting av hele nøkkelsystemet til et nytt og moderne anlegg som f.eks kan gi oss opplåsing med en chip i stedet for nøkler og eller via en app.

Styrets innstilling

For forslag 1 vises det sak 8.

For forslag 2 er styret klar over problemene og spørsmålet ligger inne i vedlikeholdsplanen for 2027. Skifte av låssystem blir et betydelig økonomisk løft.

Styret foreslår at forslag 2 utsettes til behandling på årsmøte i 2027.

Forslag til vedtak

1. Sameiet overtar anlegg i huset som i dag eies av NAV og sørger for at dette er i orden til en hver tid. Subsidiert: 2. Det innhentes tilbud på utskifting av hele nøkkelsystemet til et nytt og moderne anlegg som f.eks kan gi oss opplåsing med en chip i stedet for nøkler og eller via en app.

Sak 10

Vaskeplass

Forslag fremmet av:
Tom Strømnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at plassen utenfor "vaktmester" leiligheten kan benyttes til vask av bil. Her er det vann og bruken vil være til minimal sjenanse for de øvrige beboere i sameiet.

Styrets innstilling

Styret finner ikke å kunne gå inn for forslaget.

En slik vaskeplass vil kreve tett dekke, riktig håndtering av avløpsvann (slamavskiller + oljeutskiller), separat håndtering av regnvann, og utslippstillatelse fra kommunen før drift. Dette er krav som skal hindre forurensning og sikre trygg bruk. Regelverket er i seg selv nok til å stoppe forslaget. Dertil er det sannsynligvis til sjenanse for de nærmeste leilighetene.

Det finnes også alternativer innenfor rimelig avstand, i form av bensinstasjoner som tilbyr plasser for selvvask.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag om at plassen utenfor "vaktmester" leiligheten kan benyttes til vask av bil. Her er det vann og bruken vil være til minimal sjenanse for de øvrige beboere i sameiet.

har svart at døråpnere derfor kan bli demontert, men NAV har foreløpig ikke demontert noen, og styret har dialog med NAV mht. innmelding av eventuelle nye funksjonshemmede.

Det er ikke bare mennesker i rullestol som har nytte av de elektriske døråpnerne. Også for dem som har nedsatt styrke i eller lammelser i armene, er døråpnerne nødvendig for at de skal kunne fortsette å bo her.

Forslag til vedtak:

Alle elektriske dørpumper som er installert i garasjekjellere og hovedinngangsdører i 1.etg i våre tre blokker skal beholdes og vedlikeholdes. Hvis NAV ikke har registrert at det bor funksjonshemmede i blokken, vil vedlikeholdet bli boligsameiets ansvar.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det er behov for enkelte å kunne benytte elektriske døråpnere, og for de fleste er dette en hensiktsmessig løsning. Dagens døråpnere er slitte, og det vil måtte påregnes mye vedlikehold på disse i årene fremover. Dette vil være en økonomisk kostnad. Det er dessuten krav om at slike døråpnere utstyres med nødstrøm.

Styret innstiller på at elektriske døråpnere på hoved utgangsdører og garasjeslusene beholdes. Sameiet må da ta kostnaden for vedlikehold av disse elektriske døråpnerne hvis vi ikke har brukere som er godkjent av NAV.

Vi oppfordrer imidlertid alle som kan bli registrert som godkjent bruker i 196 eller 198 om å søke NAV om å få installert elektriske døråpnere hvis de har behov for dette. NAV vil da saksbehandle søknaden i samarbeid med kommunens ergoterapeut.

Behovet for elektriske døråpnere i utgangsdørene i garasjene er det mindre behov for, da garasjeporten kan benyttes som alternativ. Styret innstiller derfor på disse elektriske døråpnerne fjernes med mindre det er brukere med godkjent behov for disse.

Forslag til vedtak 1

Styret foreslår at elektriske døråpnere på hovedutgangsdører og garasjeslusene beholdes selvom kostnaden for disse ikke er dekket av NAV.

Forslag til vedtak 2

Alle elektriske dørpumper som er installert i garasjekjellere og hovedinngangsdører i 1.etg i våre tre blokker skal beholdes og vedlikeholdes. Hvis NAV ikke har registrert at det bor funksjonshemmede i blokken, vil vedlikeholdet bli boligsameiets ansvar.

Sak 9

Låsesystem i 196

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generelt så oppleves låsekasser og nøkler som gamle og trege i stort sett hele bygget. Det er et behov for oppgradering/utskiftning. Jeg har ved tidligere anledning påpekt at slusen mellom garasje og kjeller virker dårlig uten at dette har blitt gjort noe med. En dør åpner seg og ikke den neste og taklys kommer på litt nå og da. Vippebryter på garasjesiden må trykkes på flere ganger for å få dørene til å åpne seg. Generelt virker det hele gammelt og slitt. Den døren som brukes i dag inn til garasjen (ved siden av porten) er vanskelig og låse opp

Tidligere praksis var at årsberetningen omtalte antall eierskifter og utleieforhold, men i de siste årene har dette ikke blitt gjort. Disse opplysningen ga litt informasjon om boforholdenes stabilitet. Ved å supplere med noen flere opplysninger om salgspris, leilighetsstørrelse og beliggenhet, vil alle seksjonseiere hvert år også bli oppdatert om leilighetenes verdi ved salg. Dette er enkelt å få til, siden boligsameiets styreleder blir informert om alle salg som er gjennomført.

Forslag til vedtak:

Styret bør i årsberetningen i et eget avsnitt «EIERSKIFTER» redegjøre for hvilke seksjoner som er solgt i regnskapsåret og frem til ca 31.03. i neste år, med husnummer, seksjonsnummer, etasje, bruksareal og salgssum. Styret bør i årsberetningen også redegjøre for hvilke seksjoner som er utleid.

Styrets innstilling

Styret finner det unødvendig å angi alle opplysningene i årsberetningen. Det bør være tilstrekkelig å supplere dagens opplysninger med seksjonsnummer.

Det vil være brudd på personvernet å spre opplysninger om den enkeltes økonomiske forhold. I den grad slike opplysninger skulle være av interesse, må den enkelte selv sjekke offentlige registre.

Opplysninger om utleie av en seksjon kan tas inn, uten at navn oppgis. Problemet vil her være at ikke alle oppgir til styret at de leier ut seksjonen.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Styret bør i årsberetningen i et eget avsnitt «EIERSKIFTER» redegjøre for hvilke seksjoner som er solgt i regnskapsåret og frem til ca 31.03. i neste år, med husnummer, seksjonsnummer, etasje, bruksareal og salgssum. Styret bør i årsberetningen også redegjøre for hvilke seksjoner som er utleid.

Sak 13

Skjermvegg/støyskjerm ved Bærumsveien 198 skal bygges

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtok i 2024 prosjektering og byggemelding av skjermvegg/støyskjerm fra Bærumsveien 198 og nordvestover langs Bærumsveien. Byggemeldingen ble avslått av plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune, men boligsameiet klagde på vedtaket. Planutvalget ga oss medhold i klagen og vi fikk rammetillatelse for skjermveggen/ støyskjermen som er gyldig til oktober 2028. Hensikten er å lage en liten skjermet uteplass der det i dag står en gammel og nedslitt levegg. Dette er stedet med mest sol på uteærealene våre, hvor det er en fargerik flora av blomster, syriner og busker. Skjermveggen vil samtidig også virke som en skjerm mot trafikkstøy og støv fra Bærumsveien, og hindre at frontlykter på biler lyser inn i enkelte leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bygge skjermvegg/støyskjerm ved Bvn. 198 innenfor en kostnadsramme på kr 197.000.- inkl. mva. Tidspunkt for bygging bestemmes av styret i forhold til boligsameiets likviditet og andre presserende oppgaver.

OPPRISS MOT BÆRUMSVEIEN

Sak 11

Statistikk for verdi av leiligheter i 2026

Forslag fremmet av:
Gudmund Brudvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Finansdepartementet innfører i 2026 ny beregning av formuesverdi for boliger basert på markedsverdien, som gir høyere verdier enn tidligere, og vi har alle fått den nye verdien på skattekortet for 2026. Det er mye som tyder på formuesverdien av våre leiligheter er satt ca 15 % høyere enn markedsverdien. Dette medfører at formuesskatten blir ca kr 1000- 1500 mer pr år enn den burde være. Hver seksjonseier kan selv endre formuesverdien på sitt skattekort, men Skatteetaten kan kreve dokumentasjon (verdivurdering, takst) fra eiendomsmegler eller takstmann for å godta endringen. Istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal bestille og betale for slik dokumentasjonen hvis man endrer formuesverdien, bør sameiet lage en statistikk over salgspriser de seneste årene. Statistikkens riktighet skal bevitnes av en eiendomsmegler / takstmann/ advokat, til bruk som dokumentasjon hvis Skatteetaten krever det, når man endrer leilighetens formuesverdi på skattekortet. Denne statistikken skal bare lages i 2026.

Forslag til vedtak:

Styret skal lage en statistikk over salgssummer for leiligheter som er solgt i perioden 2021- 2025 og frem til 31.05.2026, med tidspunkt for salget, seksjonsnummer, etasje, salgssum og bruksareal, innen 30.06.2026.

Styrets innstilling

Styret har utarbeidet en slik statistikk, men den angir gjennomsnitts kvadratmeterpris for de ulike leilighetstypene.

Styret finner at opplysninger om hva den enkelte har betalt for sin leilighet ikke er et forhold som kan systematiseres og publiseres.

Styret anser at den foreliggende oversikten, basert på kvadratmeterpris, tilfredsstiller behovet for oversikt.

Forslag til vedtak

Styret skal lage en statistikk over salgssummer for leiligheter som er solgt i perioden 2021- 2025 og frem til 31.05.2026, med tidspunkt for salget, seksjonsnummer, etasje, salgssum og bruksareal, innen 30.06.2026.

Sak 12

Årsberetningen bør angi hvilke leiligheter som er solgt og salgspris

Forslag fremmet av:
Gudmund Brudvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

=÷

27.03.2026 Gudmund Brudvik

SITUASJONSPLAN

=÷

27.03.2026 Gudmund Brudvik

Styrets innstilling

Styret vil følge opp saken, med sikte på å gjennomføre tiltaket innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet.

Vedlegg

3. Forslag til sak om skjermvegg på årsmøte 2026.pdf

Sak 14

Endring av husordensreglenes pkt. 10

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd:

"10. Ingen boring eller støyende arbeid må skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. I perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 må det vises særlig hensyn ovenfor andre sameiere, når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster. Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Ved særlige anledninger varsles øvrige sameiere om tiltaket."

Styret synes det er for utydelig i forhold til støy på dagtid. Det virker som om noen beboere tenker at høy musikk og skrik og skrål er ok før kl. 23, selv om dette er til sjenanse for naboer. Vi foreslår derfor å endre punkt 10 til som følger:

"10. Det må til enhver tid tas hensyn til andre sameiere i forhold til støy som kan være til sjenanse. Ved støy utenom det som er vanlig bør naboer varsles i forhold til tidspunkt og varighet. Dette gjelder både for arbeider som utføres i leilighetene samt når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster. Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Spesielt kan ikke boring eller støyende arbeid skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. Vi ber også om at det i perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 utvises særlig hensyn ovenfor andre sameiere."

Styrets innstilling

Styrets forslag til endring i Husordensreglene pkt 10 vedtas

Forslag til vedtak

Endringen i Husordensreglene pkt 10 vedtas

Sak 15

Endring av Husordensreglene pkt 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pkt 12 lyder i dag:

"Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes."

Det blir med ujevne mellomrom rapportert om observasjoner av rotter. Det skjer ikke ofte, men det er ikke hyggelig for noen. For å hindre at dette skal bli et større problem ønsker styret at gjøres klart at det ikke er lov å legge ut mat til dyr eller fugler på sameiets eiendom.

Nytt pkt 12 vil da lyde:

"Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes. Det er ikke lov å legge ut mat til dyr eller fugler på sameiets utearealer"

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av Husordensreglenes pkt 12 vedtas.

Sak 16

Endring av Husordensreglene pkt 15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bestemmelsens ordlyd i dag:

"Sameiet har en kundeavtale med Telenor om levering av TV- og

internettsignaler inntil 10Mb/sek, som betales gjennom felleskostnadene.

Seksjonseierne har individuell avtale med Telenor for signaler utover

10Mb/sek. I tjenesten fra Telenor inngår et modem og en dekoder, som ikke

skal fjernes fra leiligheten ved flytting/salg. Den enkelte seksjonseier plikter å

varsle Telenor ved flytting."

Etter inngåelse av ny avtale med Telenor i 2024, er ikke overstående tekst dekkende for avtalens innhold. Styret foreslår derfor følgende ordlyd i pkt 15:

"Avtalen om levering av TV og Internett fra Telenor gir seksjonseierne tilgang til produktet Frihet M som omfatter bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.

Hver seksjon har mottatt 260 poeng som fritt kan fordeles mellom bredbåndshastighet og/eller innhold på T-We boksen.

Sak 18

Endring av Husordensreglene pkt 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bestemmelsen lyder i dag:

"Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift o.l. er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass."

Styrets innstilling
Da det er observert at garasjeplasser er benyttet til verkstedvirksomhet og lakkering av båt, finner styret det nødvendig å gi bestemmelsen en presisering. "Mekking" på motordrevne kjøretøyer, bruk av lakk eller maling o.l. kan fort innebære brannfare, oljesøl o.l.

Styret foreslår derfor at pkt 4 gis følgende ordlyd:

"Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift, eller maling, reparasjonsvirksomhet, ut over dekkskift, eller lignende er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass."

Styret finner at denne presiseringen ikke er uforholdsmessig, sett i lys av de faremomentene som kan oppstå, og de ulemper slik virksomhet kan medføre for øvrige sameiere.

Forslag til vedtak
Styret foreslår av ovennevnte tillegg til pkt 4 vedtas.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer, som står på valg år, har sagt seg villige til å stille for en ny periode. Perioden som styreleder gjelder kun for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Kåre Stenwig

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Iren Lier Nes
- Vibeke Stølen

Den enkelte seksjon kan om ønskelig kjøpe ytterligere poeng etter avtale med Telenor for økt TV-innhold eller bredbåndshastighet.
Telenor står som eier av dekoder, ruter, modem o.l. som er levert i henhold til avtalen. Det innebærer at utstyret skal forbli i leiligheten ved salg/flytting."

Styrets innstilling
Endringen er kun en oppdatering av hovedinnholdet i gjeldende avtale.

Forslag til vedtak
Husordensreglene pkt 15 endres i henhold til ovennevnte forslag

Sak 17

Endring av Husordensreglene pkt 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bestemmelsen lyder i dag:

"Ved større oppussing (parkett, baderom, kjøkken, ominnredning/endret planløsning) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart."

Styrets innstilling
Styret har i det siste fått forespørsler om noen andre typer tiltak, som installering av peis/vedovn, varmepumpe, innglassing av balkong og solskjerming.

Det er viktig at også slike tiltak tas opp med styret på forhånd, slik at relevante avklaringer kan skje før tiltak iverksettes. Selv om det for mange vil være naturlig å varsle styret på forhånd, vil vi anse det som formålstjenlig at slike tiltak også er nevnt i bestemmelsen.

Husordensreglene pkt 16 får dermed følgende ny ordlyd:

"Ved byggearbeider i egen seksjon/leilighet (parkett, baderom, kjøkken, ominnredning/endret planløsning, installasjon av peis/vedovn, varmepumpe, innglassing av balkong og solskjerming) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart."

Forslag til vedtak
Styrets forslag til endring av Husordensregelenes pkt 16 vedtas.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Karen-Marie Halvorsen
- Per Stokke
- Velges på årsmøte

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2025

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2025, fire før og syv etter årsmøtet. Alle styremøtene har vært avholdt i gjestestuen. Styret har ikke gjennomført orienteringsmøter med sameierne i løpet av 2025, med unntak av et møte beboerne i 198 avholdt knyttet til oppgraderingen av inngangsparti og trappeløp der, og et møte for å innhente innspill knyttet til planlagt oppgradering av Gjestestuen. Styret har inntrykk av at den informasjonen som publiseres etter styremøtene er tilstrekkelig for å holde sameierne orientert om styrets gjøren og laden gjennom året.

Styret har selv ivaretatt administrasjonen og sekretæroppgavene i sameiet, med noe praktisk bistand fra OBOS.

OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

I løpet av 2025 ble 5 seksjoner overdratt. Det gjelder snr. 23, 56, 69, 70 og 71.

Utleie

11 seksjoner er registrert som utleide.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret har hatt løpende oppfølging og kontroll av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, og ved behov hatt kontakt med sameiets avtalepartnere og OBOS forvaltning. Dessuten har styret fulgt opp diverse henvendelser fra sameierne.

Det har i 2025 ikke blitt utført større vedlikeholdsarbeider på blokkenes fasader. Det ble imidlertid avdekket noe råte i en yttervegg ifm oppussing i 198. Dette ble utbedret i samarbeid med aktuell seksjonseier.

Styret minner om at det kan oppstå slike råteskader der byggene er særlig utsatt for vær og vind. Dette gjelder spesielt balkongene, og kan potensielt innebære en svekkelse av sikkerheten. Det er viktig at det rapporteres til styret dersom du har mistanke om at ikke alt er som det skal være med f.eks. rekkverket.

Som kjent gjensto rehabiliteringen av inngangspartiet og trappeløpet i 198. I henhold til planen ble disse arbeidene gjennomført høsten 2025. Resultatet er blitt flott, og hele sameiet tar seg nå godt ut for beboere og besøkende.

Det har vært en del driftsproblemer med heisen i 196. Styret er derfor i dialog med Kone med tanke på å få løst disse problemene.

Etter avtaleinngåelse med Telenor om utbedring av internett og tv-signalene ble de gamle koakskablene koblet ut i alle leilighetene og erstattet med fiberkabler. Dette har gjort det mulig for den enkelte å inngå avtale om raskere internett. Totalt sett fremstår den nye løsningen som mer stabil.

Det viste seg i løpet av året at kameraovervåkningssystemet vårt ikke holdt mål. Styret besluttet derfor å oppgradere dette, slik at systemet ga oss den sikkerheten vi kan forvente. Dette arbeidet ble gjennomført etter årsskiftet.

VEIBELYSNING

Bærum kommune har besluttet at alle armaturer til veibelysning i kommunen skal skiftes. Vi fikk også tilbud om slik utskiftning for våre lysstolper. Belysningsanlegget vårt på totalt 12 master, ansees som privat da dette dekker våre private veier/gangstier. Anlegget er allikevel koblet til kommunens belysningsnett og eies av kommunen. Vi har hatt en avtale med kommune om at de har driftet- og vedlikeholdt 10 av disse mastene mot

Også i år har sameiet benyttet seg av vår Hussnekker Tore Magnussen til små reparasjonsarbeider. Han er en altmuligmann kan hjelpe med det meste, også i leilighetene, selvsagt etter bestilling fra den enkelte.

SKADESAKER

Sameiet har i 2025 stort sett vært forskånet for skader som berører fellesarealene.

Men etter høstens uvær viste det seg noen tilfeller av vanninntrengning. Styret arbeider med å få fastslått årsaken til dette, og finne eventuelle tiltak.

DUGNAD

Det er blitt en tradisjon at det gjennomføres dugnad, vår og høst, for å friske opp grøntområdene våre og utemøblene. Det er fortsatt godt oppmøte, og det er en fin måte å bli kjent med naboene på.

SØPPELROM

Det er en viss bedring i bruk av søppelrommene, men det er fortsatt rom for betydelige forbedringer. Vi er fortsatt ikke flinke nok til å kildesortere søppelet vårt og vi er ikke flinke nok til å holde orden i søppelrommene. Her kan alle yte en liten ekstrainnsats.

STRØMFORBRUK

Vi som sameie rammes av høye strømpriser. Styret har inngått Norgespris for alle avtaler knyttet til fellesarealene. Med en kald vinter har det vært en god løsning.

NORSK BRANNVERN

Styret har fortsatt avtalen med Norsk Brannvern for kontroll med brannsikkerheten i sameiet. Styret minner de som har fått merknader tidligere om å sørge for å rette opp i disse før neste gjennomgang. Brannsikkerhet er viktig for oss alle. Ingen ønsker å bli rammet av naboens slurv.

MILJØTILTAK

Styret gjennomførte også i år en liten sammenkomst ifm. tenningen av juletreet i atriet, og dette var et vellykket tiltak, selv om oppmøtet ikke var imponerende.

STØY

Styret har fått flere tilbakemeldinger om plagsom støy nattestid. Dette burde være unødvendig, men slik det er har styret valgt å komme med forslag om en viss innskjerping av husordensreglene.

en årlig avgift. I forbindelse med det arbeidet kommune nå skal igangsette, har styret valgt å utvide avtalen til også å omfatte de to siste lysmastene.

I løpet av inneværende år vil altså armaturene bli skiftet uten kostnad for sameiet. Det innebærer imidlertid at «svanehalsene» som de fleste av «våre» master er utstyrt med forsvinner, og at alle får den rette formen som vi har langs parkeringen mot T-banen.

PARKERING

De utvendige parkeringsplassene har vist seg å være populære for flere enn sameierne og deres gjester. Gratis parkering er det visst mange som ønsker seg, og styret registrert økt parkering av enkelte som har ærender på Bekkestua.

For å begrense slikt misbruk, har styret fått satt opp et strengere skilt i nedkjøringen og ved garasjeporten i 196, om at uvedkommende ikke kan parkere hos oss.

LYS I FELLESAREALER

Det har også i år forekommet at mange av lampene i fellesarealene har begynt å blinke. Disse er av en spesiell type og armaturene må byttes ut etter hvert. Disse er kostbare og vi venter i det lengste før de byttes ut, men det er fint hvis man varsler styret når man oppdager problemer. Det er ikke alltid vaktmesteren får med seg at et lys er i ferd med å takke for seg.Det er også montert lys i utstyrsboden ved garasjeporten i nedre garasje.

DØRLÅSER M.M.

Låsene på ytterdørene og i slusene til garasjene begynner å bli slitne.

Sameiet er så heldige at vi har mange automatiske døråpnere, men også de begynner å svikte. Slik det er i dag har Hjelpemiddelsentralen/NAV ansvar for de automatiske døråpnerne. Mange av disse, om ikke alle, er montert som følge av behov for en bruker med registrert behov hos NAV.

Nå har manga av de opprinnelige brukerne forlatt oss, og det mangler personer med dokumentert behov godkjent av NAV, som kan overta som registrert bruker.

Samtidig har det kommet strengere krav hvis Hjelpemiddelsentralen skal kunne opprettholde de eksisterende døråpnerne, selv om vi har registrerte brukere. Det må etableres nødstrøm, slik at man er sikret at mekanismen fungerer selv ved strømbrudd. Den kostnaden blir sameiet pålagt.

I dag har vi registrerte brukere i 200, men ingen i 196, selv om det er et behov der. I 198 er det heller ingen brukere, men ønske om at den automatiske døråpneren beholdes.

I dag er de automatiske døråpnerne NAV/Hjelpemiddelsentralen sin eiendom, og de har varslet at uten godkjente brukere, vil installasjonene demonteres. Vi er imidlertid tilbudt å overta dem kostnadsfritt, hvis vi vil overta ansvaret for at disse fungerer og vedlikeholde disse i fremtiden.

Det er fremmet forslag for årsmøte om at sameiet skal overta dette ansvaret slik at dagens løsning består.

STØYSKJERM OG UTEPLASS

Som vedtatt på årsmøte i 2024, er det meningen å få etablert en støyskjerm langs Bærumsveien og en hyggelig uteplass på toppen mellom 196 og 198. Dette aksepterte ikke Bærum kommune, Plan- og bygg. De avslo søknaden, da de mente tiltaket kom i konflikt med areal regulert til veigrunn. Dette fant styret at var helt urimelig og påklaget vedtaket. Gudmund Brudvik frontet saken på vegne av sameiet, og etter en befaring høsten 2025 med planutvalget i kommunen ble avslaget omgjort.

Arbeidet vil bli iverksatt når styret finner det økonomisk forsvarlig.

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X8098-WLEWL-VCPWL-PMHM6-OWSRN-MV8AP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Bekkestua Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkestua Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: X8098-WLEWL-VCPWL-PMHM6-OWSRN-MV8AP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BEKKESTUA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980940837, KLIENTNR. 7301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 252 724	3 993 988	4 253 000	4 474 000
Ladeinntekter elbil		19 994	15 279	15 000	15 000
Andre inntekter	3	304 913	312 130	300 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 577 631**	**4 321 397**	**4 568 000**	**4 489 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-29 610	-30 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-210 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	13	-8 433	-8 433	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 761	-8 284	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-160 605	-153 268	-163 000	-167 000
Konsulenthonorar		-39 580	-48 456	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	7	-928 908	-2 077 028	-1 342 000	-901 900
Forsikringer		-424 590	-367 986	-415 000	-464 800
Kommunale avgifter	8	-800 093	-665 725	-761 000	-797 000
Energi/fyring	9	-179 556	-173 668	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-429 957	-425 532	-447 000	-460 410
Andre driftskostnader	10	-649 723	-650 950	-773 000	-785 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 892 636**	**-4 818 938**	**-4 545 000**	**-4 223 380**
DRIFTSRESULTAT		**684 995**	**-497 541**	**23 000**	**265 620**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	65 915	63 171	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-121	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**65 795**	**63 171**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**750 790**	**-434 370**	**73 000**	**315 620**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-434 370		
Til opptjent egenkapital:		750 790	0		
Overført annen egenkapita	750 790	-434 370	0	0	

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."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 20:42:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X8098-WLEWL-VCPWL-PMHM6-OWSRN-MY8AP

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktøy for digitale signaturer.

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kv.	3 535 668
Garasje	282 000
Telenor Frihet M - Bredbånd og TV	431 496
Feieravgift	2 960
Stikk, strøm i bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 252 724**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	299 983
Lokale	400
Nøkler	3 830
Utleie	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**304 913**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

BEKKESTUA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980940837, KLIENTNR. 7301

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	14 815	23 248
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 815**	**23 248**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 665	7 088
Forskuddsbetalte kostnader		216 008	640 671
Andre kortsiktige fordringer	14	10 326	0
Driftskonto OBOS-banken		1 384 089	855 486
Sparekonto OBOS-banken		590 309	570 413
SUM OMLØPSMIDLER		**2 213 397**	**2 073 658**
SUM EIENDELER		**2 228 212**	**2 096 905**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 625 969	875 179
SUM EGENKAPITAL		**1 625 969**	**875 179**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		261 190	295 136
Leverandørgjeld		341 019	926 590
Annen kortsiktig gjeld	15	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**602 244**	**1 221 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 228 212**	**2 096 905**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 24.03.2026
Styret i Bekkestua Boligsameie

John Kåre Stenwig/s/ Hilde Iren Lier Nes/s/ Vibeke Stølen/s/

Jens Christian Granrud/s/ Bernt Ola Bratlien/s/

Kundeutbytte Gjensidige	39 883
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 654
Andre renteinntekter	532
SUM FINANSINNTEKTER	**65 915**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	**-121**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ 1		
Avgang 2022	22 813	
Avskrevet tidligere	-9 885	
Avskrevet i år	-4 563	
		8 365
Sykkelstativ 2		
Avgang 2022	19 350	
Avskrevet tidligere	-9 030	
Avskrevet i år	-3 870	
		6 450
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**14 815**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 433**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 326
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 326**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	**-230 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 201

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 761
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 761**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-496 601
Drift/vedlikehold VVS	-22 978
Drift/vedlikehold elektro	-48 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-222 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 435
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 148
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-1 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-928 908**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-414 284
Feie- og tilsynsgebyr	-7 865
Renovasjonsgebyr	-377 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-800 093**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-179 556
SUM ENERGI / FYRING	**-179 556**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 496
Annet driftsmateriale	-11 161
Vaktmestertjenester	-300 778
Renhold ved firmaer	-241 681
Andre driftskostnader	-4 756
Trykksaker	-4 293
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 201
Andre kontorkostnader	-64 550
Bank- og kortgebyr	-2 802
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-4 993
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-649 723**

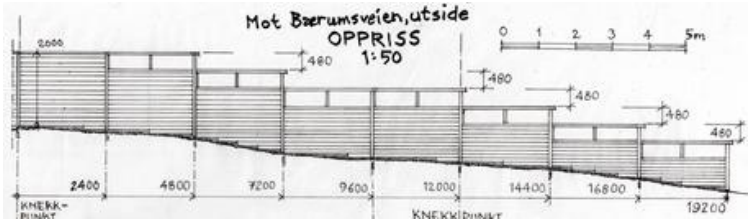
NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Skjermvegg/ støyskjerm ved Bærumsveien 198 skal bygges

Årsmøtet vedtok i 2024 prosjektering og byggemelding av skjermvegg/støyskjerm fra Bærumsveien 198 og nordvestover langs Bærumsveien. Byggemeldingen ble avslått av plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune, men boligsameiet klagde på vedtaket. Planutvalget ga oss medhold i klagen og vi fikk rammetillatelse for skjermveggen/ støyskjermen som er gyldig til oktober 2028. Hensikten er å lage en liten skjermet uteplass der det i dag står en gammel og nedslitt levegg. Dette er stedet med mest sol på utearealene våre, hvor det er en fargerik flora av blomster, syriner og busker. Skjermveggen vil samtidig også virke som en skjerm mot trafikkstøy og støv fra Bærumsveien, og hindre at frontlykter på biler lyser inn i enkelte leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bygge skjermvegg/støyskjerm ved Bvn. 198 innenfor en kostnadsramme på kr 197.000.- inkl. mva. Tidspunkt for bygging bestemmes av styret i forhold til boligsameiets likviditet og andre presserende oppgaver.



OPPRISS MOT BÆRUMSVEIEN



SITUASJONSPLAN

15.03.2026 Gudmund Brudvik Revidert 27.03.2026 /gb Vedlegg: Kostnadsoverslag.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 7301 **Selskapsnavn:** BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

26.02.2026

7301 Bekkestua Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A . Som leder foreslås:

Navn: Jon Kåre Stenvik..... Adresse: Bærumsveien 200
E-postadresse: stenvik@online.no

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hilde Iren Lier Nes ..... Adresse: Bærumsveien 196
E-postadresse:hildeliernes@gmail.com

Navn: Vibeke Stølen ..... Adresse: Bærumsveien 198
E-postadresse: vibstolen@gmail.com

C. Som valgkomite foreslås (gjenvalg):

Navn: Per Stokke ..... Adresse: Bærumsveien 198
E-postadresse: pelkar@online.no

Navn: Karen-Marie Halvorsen ..... Adresse: Bærumsveien 200
E-postadresse: karen.marie.halvorsen@gmail.com

Dato 26.02.2026 ..... I valgkomiteen for Bekkestua Boligsameie

Per Stokke

Karen-Marie Halvorsen

Husordensregler for Bekkestua Boligsameie

Sist endret på årsmøte 23.04.2024

1. Husordensreglene har som mål å bidra til gode naboforhold innen sameiet og gi praktiske anvisninger i tillegg til hva som er nedfelt i vedtektene.

2. Endring i husordensreglene vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall.

3. I forbindelse med inn- og utflytting, samt oppussing er det sameiers ansvar å rydde fellesarealer og holde heiser, trapper og trapperom rene.

4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift o.l. er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass.

5. Garasjeplassen skal kun benyttes til kjøretøy/henger og ikke til generell oppbevaring. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlige væsker e.l. Sameiets parkeringsplasser kan ikke benyttes til langtidsparkering.

6. Fellesarealer innendørs og svalgangene skal være røykfrie. Svalgangene skal ikke benyttes i lange perioder som sosiale møteplasser eller for private telefonsamtaler.

7. Alle ytre inngangsdører skal være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningene.

8. Avfall skal plasseres i søppelrommene i de merkede containerne/sekkene; Matavfall, papir og papp, glass og metall, restavfall og sekker til plastemballasje.
   Avfall skal pakkes forsvarlig slik av avrenning frem til søppelrommet unngås. Avfall må ikke kunne utgjøre fare for andre brukere. Oppstår søl i trapperom, heis, svalgang eller brannsluser må den ansvarlige straks sørge for at det blitt tørket opp og/eller at rester fjernes. Lokket på containerne skal kunne lukkes helt – ellers blir de ikke tømt. Større pappesker må brettes sammen og om nødvendig skjæres opp. Husk naboen skal kanskje også kaste sitt avfall. Avfall som møbler, hard plast, ledninger, elektronikk og f.eks. sykler og bildekk m.m. må den enkelte selv fjerne og frakte til Isi avfallsstasjon».

9. Kullgrill er ikke tillatt på balkongene/takterrassene eller fellesareal.

10. Ingen boring eller støyende arbeid må skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. I perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 må det vises særlig hensyn ovenfor andre sameiere, når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster.

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980940837
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Gjestestuen .

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Anne Birgitte Junge, OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Birgitte Junge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hilde Iren Lier Nes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Kommentar om å ta med orientering om budsjett i agendaen for årsmøte iht. til vedtekter.**

Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Ved særlige anledninger varsles øvrige sameiere om tiltaket.

11. Lufting av sengetøy ut av vinduer, balkong eller svalgang samt risting av tepper o.l. er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkong skal ikke synes utenfra.

12. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes.

13. Sameiet har egne regler for skilting av ringeklokker og postkasser, for innglassing av balkong, og for montering av markiser. Vindussprosser skal ikke fjernes. Jfr. sameiets hjemmeside vibbo.no/bekkestua

14. Heisene må ikke overbelastes, og ikke holdes igjen/blokkeres i en etasje.

15. Sameiet har en kundeavtale med Telenor om levering av TV- og internettsignaler inntil 10Mb/sek, som betales gjennom felleskostnadene. Seksjonseierne har individuell avtale med Telenor for signaler utover 10Mb/sek. I tjenesten fra Telenor inngår et modem og en dekoder, som ikke skal fjernes fra leiligheten ved flytting/salg. Den enkelte seksjonseier plikter å varsle Telenor ved flytting.

16. Ved større oppussing (parkett, baderom, kjøkken, ominnredning/endret planløsning) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart.

Da blokkene ble bygget, var det ikke krav i byggeforskriftene om elektriske døråpnere. Boligsameiet har i dag elektriske døråpnere i slusene til garasjekjellere i Bærumsveien 196 og 200, på alle hovedinngangsdørene i 1.etg, og på noen av dørene fra trapperom til svalgang. Disse er installert av og har blitt vedlikeholdt av NAV, så lenge det har bodd funksjonshemmede her. I Bærumsveien 196 og 198 bor det for tiden ingen som er registrert som funksjonshemmede hos NAV, som derfor vedlikeholder bare de elektriske døråpnerne i Bærumsveien 200. Boligsameiet må betale for vedlikehold som NAV ikke dekker og kostnadene til vedlikehold har økt de senere årene. Styret har derfor, etter forespørsel fra NAV, besluttet at vi ikke vil påta oss dette vedlikeholdet, og NAV har svart at døråpnere derfor kan bli demontert, men NAV har foreløpig ikke demontert noen, og styret har dialog med NAV mht. innmelding av eventuelle nye funksjonshemmede.

Det er ikke bare mennesker i rullestol som har nytte av de elektriske døråpnerne. Også for dem som har nedsatt styrke i eller lammelser i armene, er døråpnerne nødvendig for at de skal kunne fortsette å bo her.

Forslag til vedtak:

Alle elektriske dørpumper som er installert i garasjekjellere og hovedinngangsdører i 1.etg i våre tre blokker skal beholdes og vedlikeholdes. Hvis NAV ikke har registrert at det bor funksjonshemmede i blokken, vil vedlikeholdet bli boligsameiets ansvar.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det er behov for enkelte å kunne benytte elektriske døråpnere, og for de fleste er dette en hensiktsmessig løsning. Dagens døråpnere er slitte, og det vil måtte påregnes mye vedlikehold på disse i årene fremover. Dette vil være en økonomisk kostnad. Det er dessuten krav om at slike døråpnere utstyres med nødstrøm.

Styret innstiller på at elektriske døråpnere på hoved utgangsdører og garasjeslusene beholdes. Sameiet må da ta kostnaden for vedlikehold av disse elektriske døråpnerne hvis vi ikke har brukere som er godkjent av NAV.

Vi oppfordrer imidlertid alle som kan bli registrert som godkjent bruker i 196 eller 198 om å søke NAV om å få installert elektriske døråpnere hvis de har behov for dette. NAV vil da saksbehandle søknaden i samarbeid med kommunens ergoterapeut.

Behovet for elektriske døråpnere i utgangsdørene i garasjene er det mindre behov for, da garasjeporten kan benyttes som alternativ. Styret innstiller derfor på disse elektriske døråpnerne fjernes med mindre det er brukere med godkjent behov for disse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret foreslår at elektriske døråpnere på hovedutgangsdører og garasjeslusene beholdes selvom kostnaden for disse ikke er dekket av NAV.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alle elektriske dørpumper som er installert i garasjekjellere og hovedinngangsdører i 1.etg i våre tre blokker skal beholdes og vedlikeholdes. Hvis NAV ikke har registrert at det bor funksjonshemmede i blokken, vil vedlikeholdet bli boligsameiets ansvar.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Låsesystem i 196

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000 som forrige periode.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten.

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker
til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

8. Elektriske døråpnere bør beholdes

Fremmet av: Gudmund Brudvik

medfører at formuesskatten blir ca kr 1000- 1500 mer pr år enn den burde være. Hver seksjonseier kan selv endre formuesverdien på sitt skattekort, men Skatteetaten kan kreve dokumentasjon (verdivurdering, takst) fra eiendomsmegler eller takstmann for å godta endringen. Istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal bestille og betale for slik dokumentasjonen hvis man endrer formuesverdien, bør sameiet lage en statistikk over salgspriser de seneste årene. Statistikkens riktighet skal bevitnes av en eiendomsmegler / takstmann/ advokat, til bruk som dokumentasjon hvis Skatteetaten krever det, når man endrer leilighetens formuesverdi på skattekortet. Denne statistikken skal bare lages i 2026.

Forslag til vedtak:

Styret skal lage en statistikk over salgssummer for leiligheter som er solgt i perioden 2021- 2025 og frem til 31.05.2026, med tidspunkt for salget, seksjonsnummer, etasje, salgssum og bruksareal, innen 30.06.2026.

Styrets innstilling
Styret har utarbeidet en slik statistikk, men den angir gjennomsnitts kvadratmeterpris for de ulike leilighetstypene.

Styret finner at opplysninger om hva den enkelte har betalt for sin leilighet ikke er et forhold som kan systematiseres og publiseres.

Styret anser at den foreliggende oversikten, basert på kvadratmeterpris, tilfredsstiller behovet for oversikt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. I saken ble det ikke foretatt noen kontravotering. Det skulle vært gjort.**

12. Årsberetningen bør angi hvilke leiligheter som er solgt og salgspris

Fremmet av: Gudmund Brudvik

Tidligere praksis var at årsberetningen omtalte antall eierskifter og utleieforhold, men i de siste årene har dette ikke blitt gjort. Disse opplysningen ga litt informasjon om boforholdenes stabilitet. Ved å supplere med noen flere opplysninger om salgspris, leilighetsstørrelse og beliggenhet, vil alle seksjonseiere hvert år også bli oppdatert om leilighetenes verdi ved salg. Dette er enkelt å få til, siden boligsameiets styreleder blir informert om alle salg som er gjennomført.

Forslag til vedtak:

Styret bør i årsberetningen i et eget avsnitt «EIERSKIFTER» redegjøre for hvilke seksjoner som er solgt i regnskapsåret og frem til ca 31.03. i neste år, med husnummer, seksjonsnummer, etasje, bruksareal og salgssum. Styret bør i årsberetningen også redegjøre for hvilke seksjoner som er utleid.

Styrets innstilling
Styret finner det unødvendig å angi alle opplysningene i årsberetningen. Det bør være tilstrekkelig å supplere dagens opplysninger med seksjonsnummer.

Det vil være brudd på personvernet å spre opplysninger om den enkeltes økonomiske forhold. I den grad slike opplysninger skulle være av interesse, må den enkelte selv sjekke offentlige registre.

Opplysninger om utleie av en seksjon kan tas inn, uten at navn oppgis. Problemet vil her være at ikke alle oppgir til styret at de leier ut seksjonen.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**

Generelt så oppleves låsekasser og nøkler som gamle og trege i stort sett hele bygget. Det er et behov for oppgradering/utskiftning. Jeg har ved tidligere anledning påpekt at slusen mellom garasje og kjeller virker dårlig uten at dette har blitt gjort noe med. En dør åpner seg og ikke den neste og taklys kommer på litt nå og da. Vippebryter på garasjesiden må trykkes på flere ganger for å få dørene til å åpne seg. Generelt virker det hele gammelt og slitt. Den døren som brukes i dag inn til garasjen (ved siden av porten) er vanskelig og låse opp og vrider går feil vei. Døren fra søppelrom må skyves igjen og blir derfor ofte stående åpen. At anlegg som er NAV sitt ikke blir reparert er ikke tilfredsstillende for beboerne. Automatisk døråpning burde være tilstede for beboere som kommer med handleposer/rullatorer/sykler eller annet som krever bruk av begge hender. Mitt forslag er: 1. Sameiet overtar anlegg i huset som i dag eies av NAV og sørger for at dette er i orden til en hver tid. Subsidiert: 2. Det innhentes tilbud på utskifting av hele nøkkelsystemet til et nytt og moderne anlegg som f.eks kan gi oss opplåsing med en chip i stedet for nøkler og eller via en app.

Styrets innstilling
For forslag 1 vises det sak 8.

For forslag 2 er styret klar over problemene og spørsmålet ligger inne i vedlikeholdsplanen for 2027. Skifte av låssystem blir et betydelig økonomisk løft.

Styret foreslår at forslag 2 utsettes til behandling på årsmøte i 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Vaskeplass

Fremmet av: Tom Strømnes

Forslag om at plassen utenfor "vaktmester" leiligheten kan benyttes til vask av bil. Her er det vann og bruken vil være til minimal sjenanse for de øvrige beboere i sameiet.

Styrets innstilling
Styret finner ikke å kunne gå inn for forslaget.

En slik vaskeplass vil kreve tett dekke, riktig håndtering av avløpsvann (slamavskiller + oljeutskiller), separat håndtering av regnvann, og utslippstillatelse fra kommunen før drift. Dette er krav som skal hindre forurensning og sikre trygg bruk. Regelverket er i seg selv nok til å stoppe forslaget. Dertil er det sannsynligvis til sjenanse for de nærmeste leilighetene.

Det finnes også alternativer innenfor rimelig avstand, i form av bensinstasjoner som tilbyr plasser for selvvask.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket**

11. Statistikk for verdi av leiligheter i 2026

Fremmet av: Gudmund Brudvik

Finansdepartementet innfører i 2026 ny beregning av formuesverdi for boliger basert på markedsverdien, som gir høyere verdier enn tidligere, og vi har alle fått den nye verdien på skattekortet for 2026. Det er mye som tyder på formuesverdien av våre leiligheter er satt ca 15 % høyere enn markedsverdien. Dette

arbeid skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. Vi ber også om at det i perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 utvises særlig hensyn ovenfor andre sameiere."

Styrets innstilling

Styrets forslag til endring i Husordensreglene pkt 10 vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen i Husordensreglene pkt 10 vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Endring av Husordensreglene pkt 12

Pkt 12 lyder i dag:

"Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes."

Det blir med ujevne mellomrom rapportert om observasjoner av rotter. Det skjer ikke ofte, men det er ikke hyggelig for noen. For å hindre at dette skal bli et større problem ønsker styret at gjøres klart at det ikke er lov å legge ut mat til dyr eller fugler på sameiets eiendom.

Nytt pkt 12 vil da lyde:

"Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom og ekskrementer skal fjernes. Det er ikke lov å legge ut mat til dyr eller fugler på sameiets utearealer"

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring av Husordensreglenes pkt 12 vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Endring av Husordensreglene pkt 15

Bestemmelsens ordlyd i dag:

"Sameiet har en kundeavtale med Telenor om levering av TV- og

internettsignaler inntil 10Mb/sek, som betales gjennom felleskostnadene.

Seksjonseierne har individuell avtale med Telenor for signaler utover

10Mb/sek. I tjenesten fra Telenor inngår et modem og en dekoder, som ikke

skal fjernes fra leiligheten ved flytting/salg. Den enkelte seksjonseier plikter å

varsle Telenor ved flytting."

Etter inngåelse av ny avtale med Telenor i 2024, er ikke overstående tekst dekkende for avtalens innhold. Styret foreslår derfor følgende ordlyd i pkt 15:

"Avtalen om levering av TV og Internett fra Telenor gir seksjonseierne tilgang til produktet Frihet M som omfatter bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.

Hver seksjon har mottatt 260 poeng som fritt kan fordeles mellom bredbåndshastighet og/eller innhold på T-We boksen.

> ✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket.**

13. Skjermvegg/støyskjerm ved Bærumsveien 198 skal bygges

Årsmøtet vedtok i 2024 prosjektering og byggemelding av skjermvegg/støyskjerm fra Bærumsveien 198 og nordvestover langs Bærumsveien. Byggemeldingen ble avslått av plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune, men boligsameiet klagde på vedtaket. Planutvalget ga oss medhold i klagen og vi fikk rammetillatelse for skjermveggen/ støyskjermen som er gyldig til oktober 2028. Hensikten er å lage en liten skjermet uteplass der det i dag står en gammel og nedslitt levegg. Dette er stedet med mest sol på utearealene våre, hvor det er en fargerik flora av blomster, syriner og busker. Skjermveggen vil samtidig også virke som en skjerm mot trafikkstøy og støv fra Bærumsveien, og hindre at frontlykter på biler lyser inn i enkelte leiligheter.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å bygge skjermvegg/støyskjerm ved Bvn. 198 innenfor en kostnadsramme på kr 197.000.- inkl. mva. Tidspunkt for bygging bestemmes av styret i forhold til boligsameiets likviditet og andre presserende oppgaver.

OPPRISS MOT BÆRUMSVEIEN

=÷

27.03.2026 Gudmund Brudvik

SITUASJONSPLAN

=÷

27.03.2026 Gudmund Brudvik

Styrets innstilling

Styret vil følge opp saken, med sikte på å gjennomføre tiltaket innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Endring av husordensreglenes pkt. 10

Dagens ordlyd:

"10. Ingen boring eller støyende arbeid må skje i leilighetene mellom kl. 18.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke på søndager. I perioden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 må det vises særlig hensyn ovenfor andre sameiere, når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster. Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Ved særlige anledninger varsles øvrige sameiere om tiltaket."

Styret synes det er for utydelig i forhold til støy på dagtid. Det virker som om noen beboere tenker at høy musikk og skrik og skrål er ok før kl. 23, selv om dette er til sjenanse for naboer. Vi foreslår derfor å endre punkt 10 til som følger:

"10. Det må til enhver tid tas hensyn til andre sameiere i forhold til støy som kan være til sjenanse. Ved støy utenom det som er vanlig bør naboer varsles i forhold til tidspunkt og varighet. Dette gjelder både for arbeider som utføres i leilighetene samt når det spilles musikk eller man har sosiale sammenkomster. Dette gjelder også for balkongene/ takterrassene samt ved bruk av Gjestestuen. Spesielt kan ikke boring eller støyende

"Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift, eller maling, reparasjonsvirksomhet, ut over dekkskift, eller lignende er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass."

Styret finner at denne presiseringen ikke er uforholdsmessig, sett i lys av de faremomentene som kan oppstå, og de ulemper slik virksomhet kan medføre for øvrige sameiere.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår av ovennevnte tillegg til pkt 4 vedtas.

✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer, som står på valg år, har sagt seg villige til å stille for en ny periode. Perioden som styreleder gjelder kun for ett år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
John Kåre Stenwig

Følgende stilte til valg:
John Kåre Stenwig

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Iren Lier Nes
Vibeke Stølen

Følgende stilte til valg:
Hilde Iren Lier Nes
Vibeke Stølen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Karen-Marie Halvorsen
Per Stokke

Følgende stilte til valg:
Karen-Marie Halvorsen
Per Stokke
Velges på årsmøte

Den enkelte seksjon kan om ønskelig kjøpe ytterligere poeng etter avtale med Telenor for økt TV-innhold eller bredbåndshastighet.
Telenor står som eier av dekoder, ruter, modem o.l. som er levert i henhold til avtalen. Det innebærer at utstyret skal forbli i leiligheten ved salg/flytting."

Styrets innstilling
Endringen er kun en oppdatering av hovedinnholdet i gjeldende avtale.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene pkt 15 endres i henhold til ovennevnte forslag

✓ **Vedtatt.**

17. Endring av Husordensreglene pkt 16

Bestemmelsen lyder i dag:

"Ved større oppussing (parkett, baderom, kjøkken, ominnredning/endret planløsning) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart."

Styrets innstilling
Styret har i det siste fått forespørsler om noen andre typer tiltak, som installering av peis/vedovn, varmepumpe, innglassing av balkong og solskjerming.

Det er viktig at også slike tiltak tas opp med styret på forhånd, slik at relevante avklaringer kan skje før tiltak iverksettes. Selv om det for mange vil være naturlig å varsle styret på forhånd, vil vi anse det som formålstjenlig at slike tiltak også er nevnt i bestemmelsen.

Husordensreglene pkt 16 får dermed følgende ny ordlyd:

"Ved byggearbeider i egen seksjon/leilighet (parkett, baderom, kjøkken, ominnredning/endret planløsning, installasjon av peis/vedovn, varmepumpe, innglassing av balkong og solskjerming) skal styret varsles på eget meldeskjema 14 dager før oppstart."

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til endring av Husordensregelenes pkt 16 vedtas.

✓ **Vedtatt.**

18. Endring av Husordensreglene pkt 4

Bestemmelsen lyder i dag:

"Garasjene og trapperom skal holdes ryddig. Bilvask, oljeskift o.l. er ikke tillatt i garasjene. Fellesrom/areal skal ikke benyttes som lagringsplass."

Styrets innstilling
Da det er observert at garasjeplasser er benyttet til verkstedvirksomhet og lakkering av båt, finner styret det nødvendig å gi bestemmelsen en presisering. "Mekking" på motordrevne kjøretøyer, bruk av lakk eller maling o.l. kan fort innebære brannfare, oljesøl o.l.

Styret foreslår derfor at pkt 4 gis følgende ordlyd:

SAMEIEVEDTEKTER
for
BEKKESTUA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 11. mars 1999.
vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2019.
vedtatt på ordinært årsmøte 16.04.2021.
vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.2023
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 23.04.2024

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Bekkestua Boligsameie og har gnr. 19 og bnr. 29 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. september 1997. Eiendommen er delt opp i 78 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til minst én garasjeplass og minst én bod i garasjekjelleren eller på annet fellesareal. Seksjonseierne har også eksklusiv bruksrett til terrasse eller balkong i tilknytning til egen bruksenhet. Seksjonseiere med bruksenhet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til et areal i henhold til utomhusplan for området. Bruksrettene er definert i de opprinnelige kjøpekontraktene.

Før installasjon av lader til elbil ved garasjeplass, må det søkes til styret om tillatelse. Se våre hjemmesider om regler og forbehold vedr. lading av elbil.

Seksjonseiere med bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Sameiets fellesarealer kan videoovervåkes. Styret har anledning til å vurdere/justere overvåkingen slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebyggelse av kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

Gjestestuen kan benyttes av seksjonseierne eller av leietakere av seksjoner mot å betale en leie fastsatt av årsmøtet.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelse eller utleie av seksjon skal styret underrettes skriftlig.

Ved overdragelse er det kun den seksjonseier med hjemmel i grunnboken eller med hjemmelsfullmakt som har anledning til å gi håndverkere adgang gjennom sameiets fellesareal for å utføre arbeider i seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets husordensregler og vedtak vedrørende bruk av fellesarealer og lignende fattet av årsmøtet og styret.
Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere eller til leietakere av seksjoner. Styret informeres om leieforholdet.

Videre utleie (fremleie) av boligseksjon eller garasjeplass er ikke tillatt.

Ved overdragelse kan forretningsfører avkreve ny seksjonseier et gebyr. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av seksjon, garasjeplass og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Herunder skal seksjonseier sørge for at seksjonen er utstyrt med fungerende balansert ventilasjon.

Seksjon, garasjeplass og fellesarealer kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra; nærmere bestemt innsiden av rekkverket, håndløperen, overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp, himlingsflaten, betongsøyler og betongvegger, dør til bod, skjermvegger, markiser og lignende som seksjonseieren selv har satt opp. Vedlikeholdsplikten omfatter videre glasset der balkongen er innglasset, omrammingen og åpne/lukkemekanismen, samt innfestingen. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseier med utearealer plikter å opparbeide og stelle disse på en forsvarlig måte.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Fjerning og reetablering av slike hindringer knyttet til sameiets vedlikeholdsplikt, er seksjonseiers ansvar.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Alt arbeid som seksjonseieren utfører, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter.

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette gjelder ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører med unntak av seksjonens inngangsdør til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene med unntak av seksjonens inngangsdør, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjon hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Eiere av seksjoner som leies ut er ansvarlig for skader på fellesarealer og i garasjen som forvoldt av leietakere, hustandsmedlem eller andre som gis adgang til eiendommen.

§ 5
Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsrør innenfor seksjonens yttervegger.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er imidlertid ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av hele inngangsdøren. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6

Forandringer av seksjon/fasade og inngrep i fellesareal/anlegg

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger. Seksjonseier må ikke installere kontakter, strømuttak, lys eller lignende i bodene eller i andre felles arealer utenfor egen seksjon.

Ved større byggearbeider i en seksjon som medfører endring av planløsning og/eller inngrep i bærende konstruksjoner, kan styret kreve å få seg forelagt fagmessig utførte tegninger før oppstart av byggearbeidene.

§ 7
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, drift av heisanlegg og brannsikringsanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Eventuelt overskudd på regnskapet overføres til disposisjonsfondet eller disponeres på annen måte etter årsmøtets beslutning.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Seksjonseiere som har pipeløp i boligen blir belastet særskilt for sameiets utgifter til feieravgift.

Kostnadene ved garasjeanlegget fordeles likt pr. garasjeplass og faktureres kvartalsvis.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 8
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 20.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 9
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 10
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også andre brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere, jf avsnitt 2.

§ 11
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen utgangen av juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 14
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 15
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme per seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 12
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 11, annet ledd.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen dersom noen av disse er på valg.
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 16
Styret

Sameiet skal ha et styre som fortrinnsvis velges blant seksjonseierne. Styret består av styreleder og minst tre styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder er ett år, og for de øvrige styremedlemmene to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 20
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 21
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 23
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 24
Eierseksjonsloven

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

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/29/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/41	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/42	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/43	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/44	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/45	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/46	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/47	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/48	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/49	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/50	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/51	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/52	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/53	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/54	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/55	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/56	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/57	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/58	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/59	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/60	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/61	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/62	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/63	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/64	0,0

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 29, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bærumsveien 196, gatenr 1003	**Grunnkrets:**	417	Grav 17
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	25.09.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	86/7 724
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 940,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

			Etablert/Endret	3201/19/29/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/64	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/65	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/66	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/67	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/71	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/72	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/73	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/74	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/75	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/76	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/77	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/78	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/29/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/40	0,0

			Mottaker	3201/19/29/0/65	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/66	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/67	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/68	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/69	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/70	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/71	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/72	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/73	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/74	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/75	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/76	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/77	0,0
			Mottaker	3201/19/29/0/78	0,0
Reseksjonering	Forretning:	01.09.2021	Etablert/Endret	3201/19/29	0,0
	Matrikkelført:	01.09.2021	Etablert/Endret	3201/19/29/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/19/29/0/52	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bærumsveien 196	H0202	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.11.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 208,0	Igangset.till.:	02.12.1996
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 208,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	16.02.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	35
Bygningsnr:	18580918			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

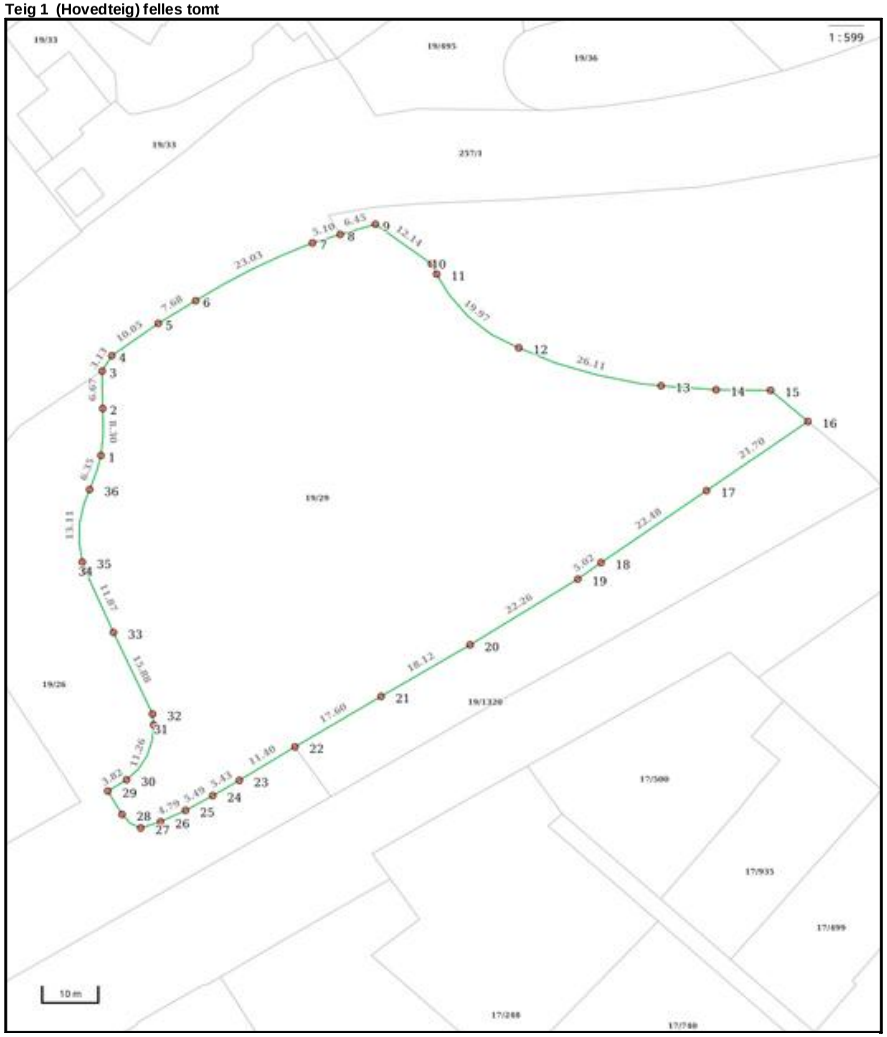
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H02	6	650,0		650,0			

Kulturminner:

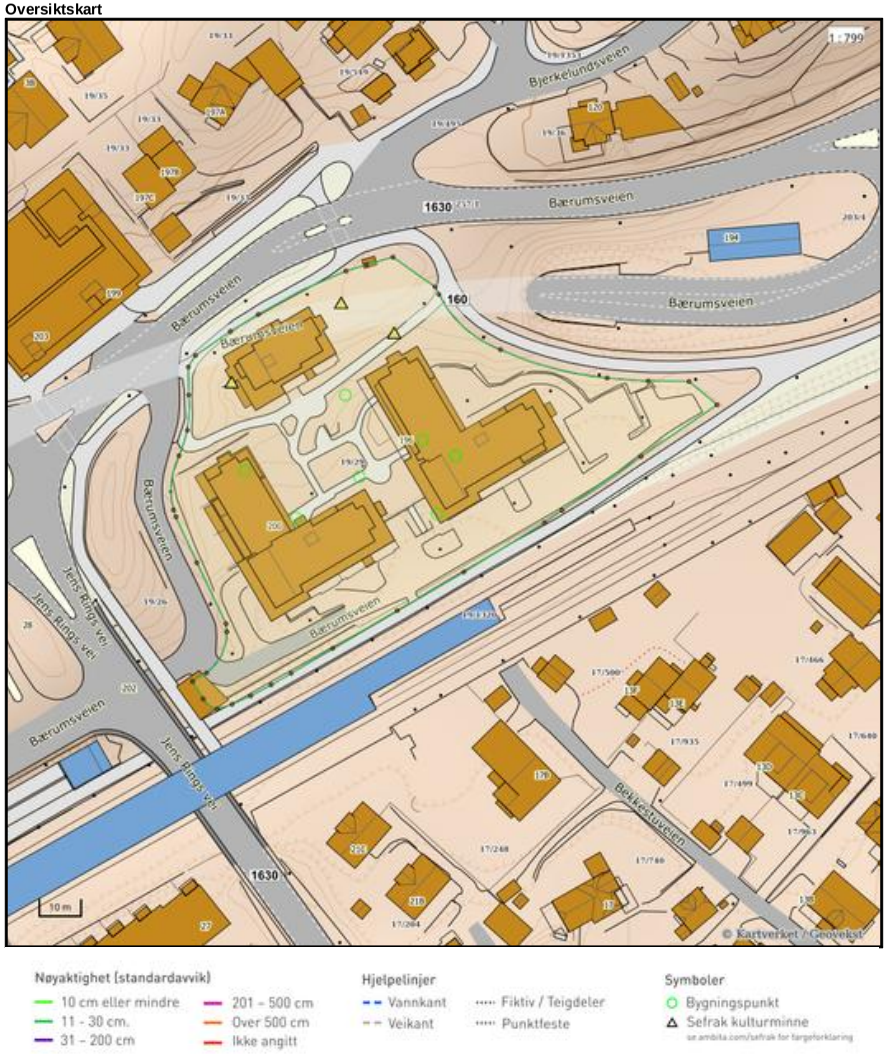
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Mottaker	3201/19/29/0/41	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/42	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/43	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/44	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/45	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/46	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/47	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/48	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/49	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/50	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/51	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/52	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/53	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/54	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/55	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/56	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/57	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/58	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/59	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/60	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/61	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/62	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/63	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/64	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/65	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/66	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/67	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/68	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/69	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/70	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/71	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/72	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/73	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/74	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/75	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/76	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/77	0,0
Mottaker	3201/19/29/0/78	0,0

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



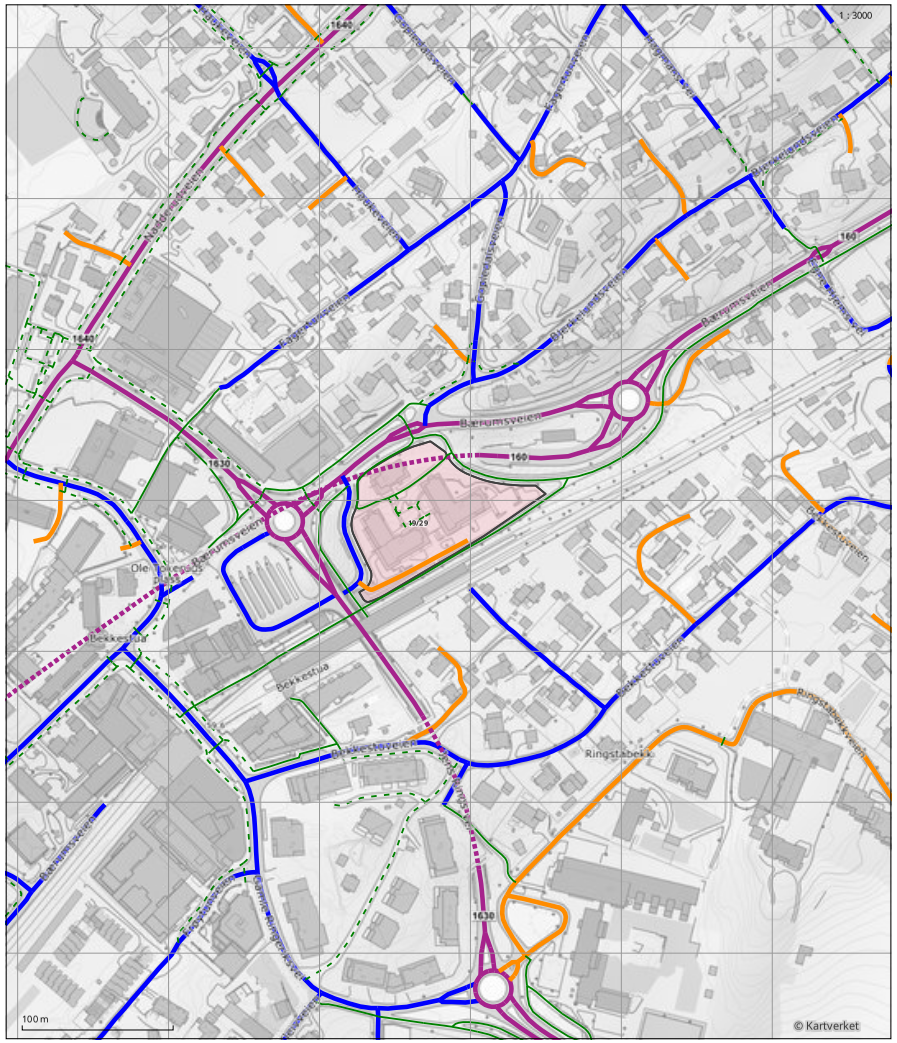
Oversiktskart



ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/29/0/10
Adresse: Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/11/2026



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

Areal og koordinater

Areal: 6 940,90m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 351,32	588 891,65	8,30m	Terrengmålt	13	-27,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 359,58	588 891,22	6,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 366,21	588 890,51	3,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 368,99	588 891,94	10,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 375,43	588 899,66	7,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 380,04	588 905,80	23,03m	Terrengmålt	13	120,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 392,03	588 925,42	5,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 393,93	588 930,15	6,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 396,33	588 936,14	12,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 390,24	588 946,64	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 388,53	588 947,67	19,97m	Terrengmålt	13	-27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 376,86	588 963,32	26,11m	Terrengmålt	13	-77,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 372,51	588 988,94	9,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 372,64	588 998,62	9,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 373,47	589 008,21	8,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 368,59	589 015,27	21,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 354,83	588 998,49	22,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 340,48	588 981,18	5,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 337,28	588 977,31	22,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 323,93	588 959,50	18,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 313,52	588 944,67	17,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 643 303,23	588 930,39	11,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 643 296,55	588 921,15	5,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 643 293,35	588 916,76	5,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 643 290,33	588 912,17	4,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 643 288,02	588 907,97	3,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 643 286,60	588 904,64	4,27m	Terrengmålt	13	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 643 288,67	588 901,05	4,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 643 292,56	588 898,26	3,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 643 294,78	588 901,37	11,26m	Terrengmålt	13	-11,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 643 304,88	588 905,24	1,97m	Terrengmålt	13	-11,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 643 306,80	588 904,83	15,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 643 320,43	588 896,69	11,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 643 330,73	588 890,80	1,73m	Terrengmålt	13	17,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 643 332,32	588 890,13	13,11m	Terrengmålt	13	18,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 643 345,14	588 890,27	6,35m	Terrengmålt	13	-27,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

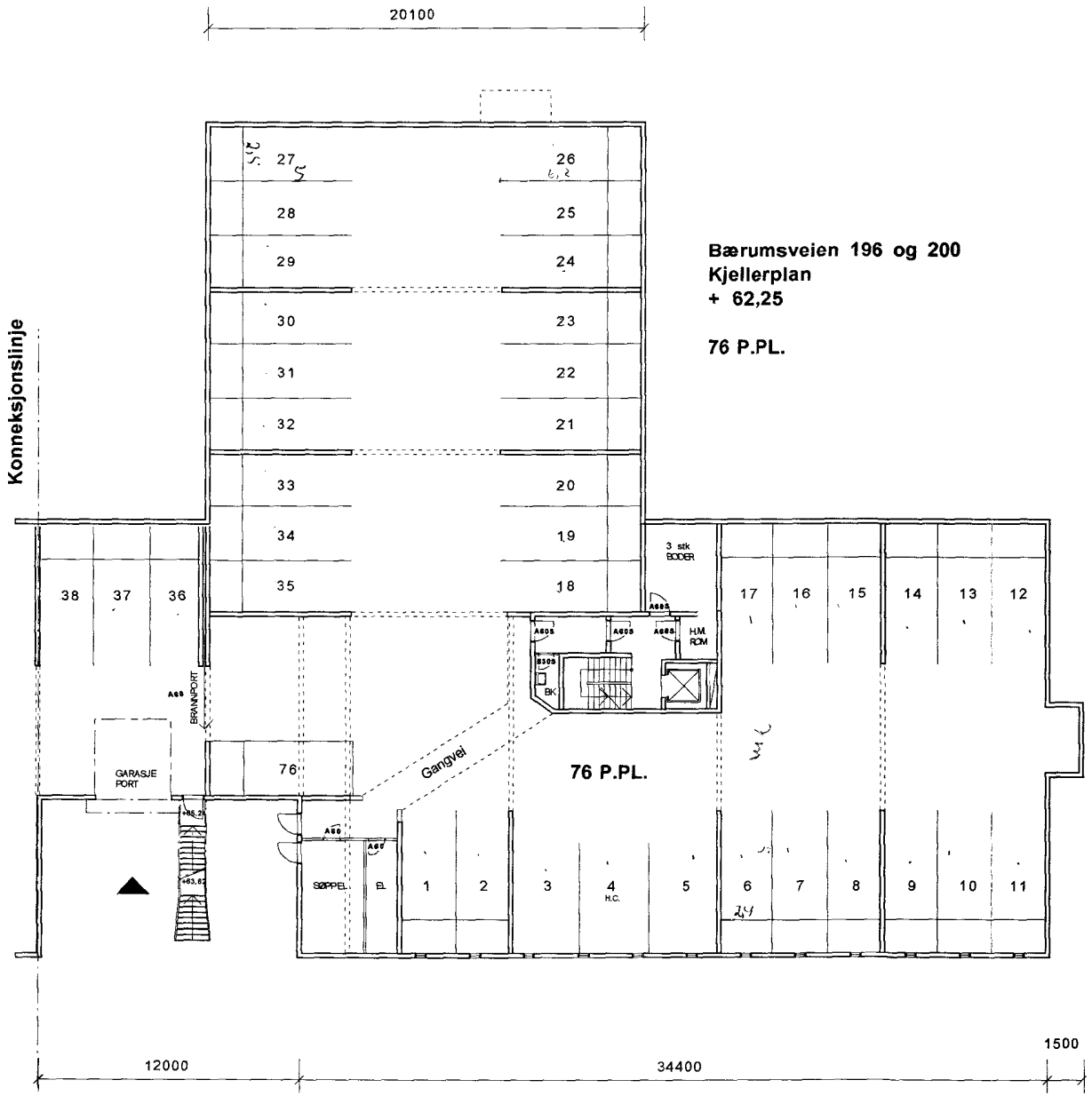
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

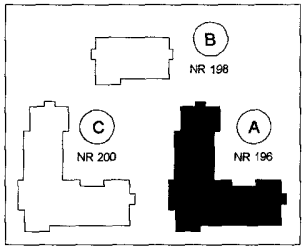

TEGNFORKLARING
Eksisterende koter
Nye koter
Punkthøyder ferdig terreng
Fallretning terrengoverflate
Støttemur
Sluk med terrenghøyde
Fast belegg
Asfalt
Gress
Busker
Eksisterende enkelttre
Nytt enkelttre
BLOKK B Bærumsveien 198
BLOKK C Bærumsveien 200
BLOKK A Bærumsveien 196
Området istandsettes av Statens vegvesen Akershus
Eksisterende naturstein mur
Eksist. vegetasjon
Eksisterende gangvei
Tunnelportal
Eksisterende gangvei
Eksist. vegetasjon
Eksist. vegetasjon
Eksist. sandfang
Eksist. sandfang
R=200
R=90
R=93
PROSJEKTERING/GJELDER
BEKKESTUA SENTRUM
FORELØPIG UTOMHUSPLAN
GRINDAKER AS
LANDSKAPSARKITEKTER
MÅL 1:200
TEGN. JS
KTR. HAO

DH+230576



BÆRUM KOMMUNE
Plan- og [illegible]
1996
96-2250
3

Orienteringsfigur



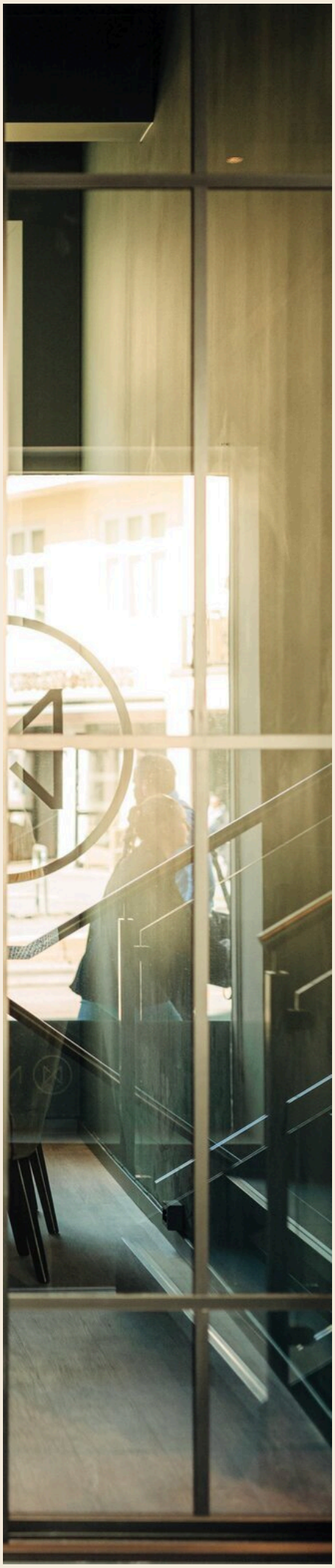
PROSJEKT / TEGNING GJELDER: **BEKKESTUA** PLAN + 62,25 - KJELLER		MÅL: 1 : 250 (200)
		DATO: 31.aug. 1996
BYGGHOLT Bærumsveien 473 1351 Rud Tlf. 67 13 58 80 Fax 67 13 04 80	BYGGEMELDING **BÆRUMSVEIEN 196 og 200**	TEGN: MY
		KFR: EEK
Tegn nr: **27 D 55**	Prosjekt nr: **553**	Løpenr: **A-101**

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 56-0324/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Bærumsveien 196, 1357 BEKKESTUA

Matrikkel: Gnr 19, bnr 29, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bærum **Saksbehandler:** Charlotte Thaulow Steen **Telefon:** 410 08 454 **E-post:** C.thaulow@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Charlotte Thaulow Steen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
C.thaulow@nordvikbolig.no
410 08 454



Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: