NORDVIK

Bærumsveien 209

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bærumsveien 209

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.03.2026









Nøkkelinformasjon

Midt på Bekkestua, men tilbaketrukket
- Lys og gjennomgående 3-roms -
Solrik, sydvestvendt balkong med
utsikt - Garasje

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 380,-**
Totalpris	**7 381 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 783,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bærumsveien 209 - En lys og gjennomgående 3-roms leilighet! Her får du godt med lys og en hyggelig atmosfære. Stort potensial. Leiligheten har en god intern beliggenhet, midt på Bekkestua, men likevel tilbaketrukket og usjenert med lite innsyn. Her bor du med nærhet til alt du trenger i hverdagen og med flotte turmuligheter i nærområdet.

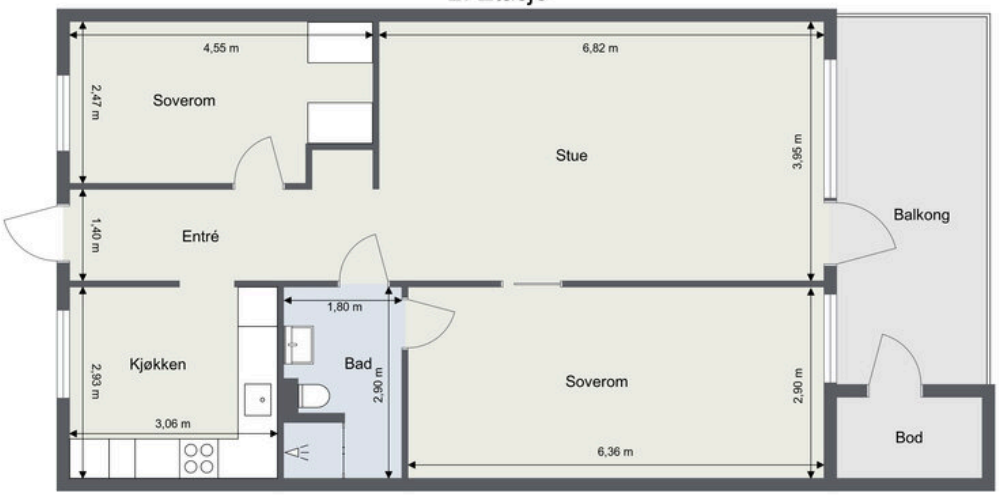
Fremstående kvaliteter:
Gjennomgående og lys leilighet
Utsikt med fjordgløtt
Fleksibel planløsning
2 store soverom
Solrik, sydvestvendt balkong
Uteplass ved inngangsdør med utsikt mot tun
To eksterne boder
Egen garasjeplass
Veldrevet sameie med kun 6 leiligheter
Sentralt, men rolig, skjermet og usjenert
Umiddelbar nærhet til "alt"!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 83 kvm

Bærumsveien 209

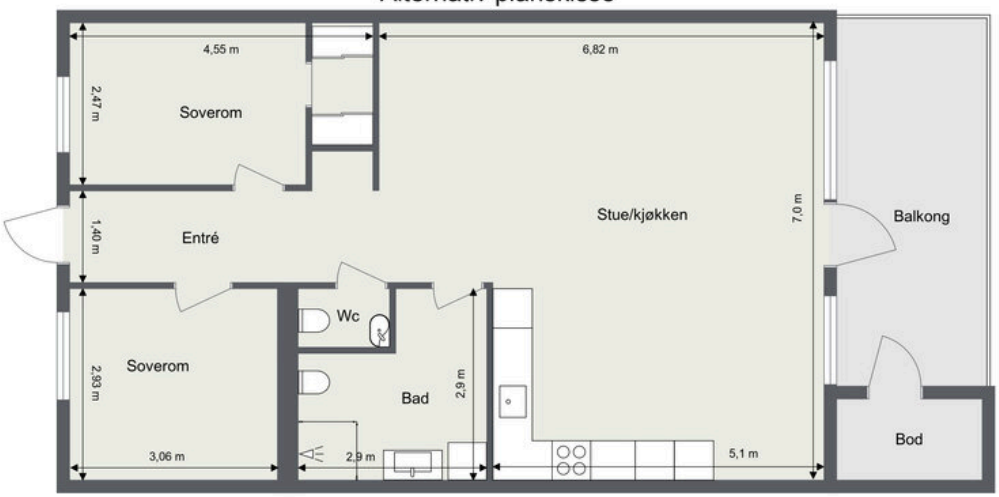
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Bærumsveien 209

Alternativ planskisse



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Alternativ planløsning
























Peter Lindbergh



























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0054/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 209, 1357 BEKKESTUA
Gnr 619, bnr 1, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Kristine Maudal
Olve Maudal

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget lys og hyggelig 3-roms leilighet. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og populært boligområde midt på Bekkestua, samtidig som det ligger tilbaketrukket. Her har du mulighet til å bo med umiddelbar nærhet til "alt" du trenger i hverdagen, inkl. flere turområder, T-bane og buss. Leiligheten disponerer garasjeplass, men her kan du fint bo uten bil!

Leiligheten har en koselig uteplass ved inngangsdøren der morgen- og formiddagssolen kan nytes, samtidig som man har fin utsikt mot det hyggelig fellesområdet. Fra balkongen med tilgang fra stuen er det ettermiddags- og kveldssol (sydvestvendt).

Leiligheten er gjennomgående, lys og luftig. Leiligheten har store vindusflater i stuen som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, med fin utsikt og lite innsyn.

Leiligheten har en god planløsning, med romslige oppholdsrom som stue/spisestue og kjøkken, samt 2 gode soverom og romslig bad. Bad og kjøkken er fra byggeår og har behov for oppgradering. Leiligheten har

stort potensial, ved bl.a å endre på planløsning. Ved å bytte plass på kjøkken og soverom, kan man få enda mer lys, og en åpen og svært romslig stue/kjøkkenløsning.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:
- Entré/gang
- Kjøkken
- Stue/spisestue
- 2 soverom
- Bad
- Sydvestvendt balkong

I tillegg medfølger utebod på balkongen, kjellerbod, samt parkeringsplass i garasjeanlegg.

Standard
Oppgraderinger i senere tid:
2019: Malt vegger, tak, dører og karmer
2019: Nye panelovner
2023: Bygget ble malt utvendig
2024: Ny markiseduk til elektrisk markise på balkongen
2025: Nytt kjøkkenarmatur
2025: Nye dørlåser og nytt callinganlegg med kamera

Leiligheten rom for rom:
Entré/gang:
Trapp fra inngangsdør opp til leiligheten. Hyggelig uteplass ved inngangsdør, med plass til bord og stoler. Fint utsyn mot tunet. Entré med plass til å henge opp jakker og sette fra seg sko, samt garderobeplass i gangen. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Kjøkken:
Innholdsrikt kjøkken av god størrelse, med hyggelig utsyn mot tunet, og godt med naturlig lys. Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt/malt backsplash og profilerte fronter. Kjøkkenet har godt med benk- og skapplass. Plass til hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Hyggelig rom med plass til spisebord. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue. God plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til sydvestvendt balkong, med gode solforhold og flott utsikt. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Soverom:
Leiligheten har en praktisk planløsning med 2 store soverom. Begge rom har plass til dobbeltseng, kommode e.l. Hovedsoverom er innredet med garderobeskap, samt har direkte tilgang til bad. Soverom 2 er innredet med egen garderobeløsning. Muligheter for å bytte plass på hovedsoverom og kjøkken, dersom man ønsker en åpen stue/kjøkkenløsning. Begge rom har lyse malte flater og parkett på gulv.

Bad:
Flislagt bad av god størrelse, med lyse fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med servant i innredning med skap, speil med belysning over, dusjkabinett/dusjhjørne og toalett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Utvendig:
Solrik og hyggelig balkong på ca. 11 kvm. Denne ligger sydvestvendt, og gir gode solforhold. God plass til både spisebord og sofagruppe, samt blomster e.l. Elektrisk markise gir god solskjerming på varme dager. Nydelig utsikt over nærområdet. Tilgang til utvendig bod. Ved inngangsdøren er det også muligheter for å ha et lite bord e.l. for å kunne nyte morgensolen. Hyggelig utsyn mot tunet på baksiden, pent opparbeidet med gressplen og beplantning.

_____

Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på lite soverom.

Ute:
- Kjellerbod på ca. 5 kvm.
- Garasjeplass i lukket garasjeanlegg

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 4 i sameiets fellesareal. Det er lagt opp infrastruktur for elbil lader (ladeboks medfølger ikke)

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter, samt tinglyst som rettighet for seksjonen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Løse fliser på deler av en veggen ble byttet/erstattet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Dette var høyt på vegg ut mot soverom. Ikke våtsone.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Ref taksrapport: Det er løse fliser på gulv og vegg på badet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Fliser på uteplass bak (balkong) er løse og må påregnes byttet. Det har vært notert mulig lekkasje/drypp fra terrassen og ned til nabo under. Dette har vært undersøkt/utbedret i regi av sameiet (firmaet heter PBT).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste måling foretatt måling ifm takstrapport februar 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Særdeles veldrevet sameie som kontinuerlig forbedrer bygget. Veldig hyggelige naboer.

Selger opplyser om at det er en sprekk i porselenet på badet (vasken).

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass. Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stuen.
Innvendig: Overflater gulv med parkett. Overflater vegger med slette malte flater. Overflater himling med slette malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør til stort soverom.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vurdering av avvik:
- Tilstand med bakgrunn i alder og at vinduer subber i karmen.
Tiltak
- Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt. Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

- Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1994.
Vurdering av avvik:
- Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.
Tiltak:
- Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt. Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

- Etasjeskiller mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet i stuen. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter på lite soverom. Det må forventes enkelte skjevheter i alle rom. Det er utført kontrollmåling i stue og på begge soverom.
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.
- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt

avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

- Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser.
Adkomst/utgang fra stuen.
Vurdering av avvik:
- Fliser er løse og enkelte har sprukket.
Tiltak:
Fliser må skiftes ut for å sikre at materialer ikke faller ned fra balkongen og for tilfredsstillemde funksjon.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig > Overflater:
Overflater gulv med parkett. Overflater vegger med slette malte flater. Overflater himling med slette malte flater.
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskadet parkett i stue og på kjøkken samt svimerker i gulvet på soverom som er årsaken til TG3. Øvrige overflater er vedlikeholdt og uten vesentlige avvik.
Tiltak:
· Overflater må utbedres eller skiftes.
Det må påregnes utbedring eller utskifting av fuktskadet parkett for å hindre videre forringelse av gulvet og for tilfredsstillende funksjon. Det er ikke påvist aktiv fukt ved befaringen, noe som indikerer at skadene sannsynligvis er av eldre dato. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

-Våtrom > Bad > Generell:
Badet er fra byggeår, 1995. Vegger og gulv med flislaget overflater. Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i løse fliser, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det gjøres spesielt oppmerksom på: - Våtrommet har ikke sluk. Det er krav til sluk i våtrom. - Det er vesentlig omfang av løse fliser både på vegger og gulv. - Tettesjikt/membraner har passert normal brukstid.
Tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkongen er målt til 0,89 cm. Dagens krav er 1,0 meter. Krav ved oppføring av boligen var 0,9 meter.
Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det

anbefales at dette rettes for å redusere risiko for personskader.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap
- Komfyr

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger hadde et strømforbruk på ca. 5000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 783,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. drift og vedlikehold av sameiet, kommunale avgifter, TV/bredbånd, vaktmestertjenester, forsikring, medlemskap i velforening m.m. Se sameiets regnskap for komplett oversikt.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm etter forbruk
- Innboforsikring etter egen avtale

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 408 916,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 635 664,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Bekkestukollen Boligsameie 2, orgnr. 923362908

Om sameiet
Sameienes navn er Bekkestukollen Boligsameie II. Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til seksjonering datert 25. september 2003. Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med tilhørende terrasse. De 2 seksjonseiere i

1. etasje har eksklusiv bruksrett til tilhørende terrasse på baksiden av leiligheten og har ansvar for vedlikehold av disse. Videre har alle seksjonseiere eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller og en nærmere angitt garasjeplasser som beskrevet i §2 "Særlige forhold vedrørende Garasjeanlegget".

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering.
Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonenes adresse til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån p.t.

Ingen fellesgjeld

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et underskudd på kr. 51.739,-
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 316.451,- Dette er noe over budsjett, og skyldes i all hovedsak andre inntekter fra garasjeleie fra eksterne leiere, pluss innbetaling av andel markiser.
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 368.190,-. De økte kostnadene skyldes i hovedsak kostnader ved bygging av trapp og da spesielt smijernsgelender, kjøp av nye markiser og ny PC til styret. Vi fikk i tillegg en større kostnad på heis som stoppet ved flere anledninger (må forvente en større oppgradering innen 1-2 år)
Årets resultat (underskudd) dekkes av sameiets egenkapital.

Informasjon fra styreleder:
- Protokoll og årsberetning oversendt megler er fra årsmøte i 2025, og gjelder derfor for året 2024. Nytt årsmøte er berammet til april i år (2026) og årsberetning for 2025 er enda ikke skrevet. Budsjett for 2026 vil bli vedtatt på årets årsmøte.
- Sameiets saldo pr 1/1-2026 var 147 229,-.
- Fellesutgiftene ble regulert med 5% fra 1/1-2026.
- Styret har ikke gjort vedtak som vil få innvirkning på den enkelte beboer for 2026.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3822032

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 881 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og evt. tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Adkomst
Se vedlagte kartskisse. Det vil skiltes med Nordvik skilt ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde midt på Bekkestua. Her bor du meget sentralt, med kort vei til både T-bane, buss og butikker, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser.

Servicetilbud:
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Bekkestua, med kort vei til blant annet Meny, Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og Coop Mega. Leiligheten ligger midt i Bekkestua sentrum, som er i stadig utvikling og tilbyr et bredt utvalg av butikker, matbutikker, vinmonopol, helsetjenester og treningssentre. Samson ligger midt på torget, og holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, samt som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza på kveldstid. På Bekkestua er det i tillegg flere hyggelige restauranter, med bl.a. Bocca, Aroma og Villa Bekk. Her finnes noe for en hver smak. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Stabekk, Sandvika og populære CC Vest på Lilleaker i kort kjøreavstand.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Kort gangavstand til Gjønnesparken, som er en stor park ved Gjønnes gård, vest for Bekkestua. Parken har fine turveier, utendørs treningsapparater, benker og en stor lekeplass. Et hyggelig tur- og rekreasjonsområde for nabolaget. Det er nærhet til marka, hvor du kan benytte milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelstier om sommeren. På vinterstid prepareres det også skiløyper på Haga golfbane og Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på naturskjønne turstier, mens Sandvika sentrum gir enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen, perfekt for strand- og bryggeliv om sommeren. Fra Høvik kan du utforske flotte turmuligheter langs fjorden med flere fine badestrender. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkludert Nadderud idrettspark, Haslum kunstgressbane, Gjønneshallen, skøytebaner, fotballbaner, svømmehall, ridesentre og golfbaner. For de treningsglade er det flere treningssentre i nærheten, blant annet Sats på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Skoler og barnehager:
Leiligheten har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager. Den sokner til Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole, med kort avstand også til Høvik og Stabekk barneskole. Videregående skoler som Nadderud, Valler, Stabekk og Eikeli ligger også i nærområdet. Barnefamilier vil sette pris på det gode utvalget av barnehager i området, blant annet Haslum idrettsbarnehage, Nadderudskogen barnehage, Ringstabekk Fus barnehage og Ekebergparken barnehage.

Offentlig kommunikasjon:
Bekkestua T-banestasjon (sone 1) ligger i umiddelbar nærhet, og herfra tar det ca. 20 minutter til Majorstuen. På Bekkestua finner du også overgangsmuligheter til de fleste bussruter i Bærum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.07.1998

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 1 880 m
BestemmelseOmrådenavn#13
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 1 880 m
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 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 1 684 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn S1c,S1b
Delareal 197 m
Formål Forretning/Kontor
Feltnavn S1b

Reguleringsplaner under bakken
Id 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 538 m
Formål Kjørevei

Bebyggelsesplaner
Id 1992044
Navn BEKKESTUA FELT S1B OG S1C
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.01.1994
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9044/1992044.pdf

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:

3201/619/1/3:
25.09.2003 - Dokumentnr: 26437 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 26440 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:41
Bruksrett til uteareal
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2002 - Dokumentnr: 25069 - Målebrev
Overført fra: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2002 - Dokumentnr: 36373 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/545

01.01.2020 - Dokumentnr: 677878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:619 Bnr:1 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 305698 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:619 Bnr:1 Snr:3

25.09.2003 - Dokumentnr: 26435 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om garasje/parkering

25.09.2003 - Dokumentnr: 26436 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.09.2003 - Dokumentnr: 26438 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:41
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 26439 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:41
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
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.

Boligen selges med fullmakt 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar per stk. kr. 2.500,- etter de første to visningene som er inkl. Alle privatvisninger som avtales inkl. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.(faktureres selger direkte) kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktureres selger direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2026

Megler
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

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.

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/nabolaget





Bærumsveien 209A

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	**6 min** 0.6 km
Oslo International School (1-1... 415 elever, 29 klasser	**7 min** 0.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	**12 min** 1.1 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	**14 min** 1.2 km
Oslo International School 90 elever	**7 min** 0.6 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**13 min** 1.1 km

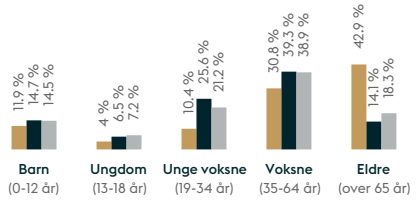
Offentlig transport

Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	**4 min** 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**7 min** 2.9 km
Sollerud Linje 13	**8 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 12.7 km

Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5... 92 barn	**7 min** 0.6 km
OIS kindergarden (3-5 år) 27 barn	**7 min** 0.6 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år... 10 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
Gjønnes idrettsanlegg	10 min
SATS Bekkestua Stasjon	3 min
SATS Bekkestua	3 min

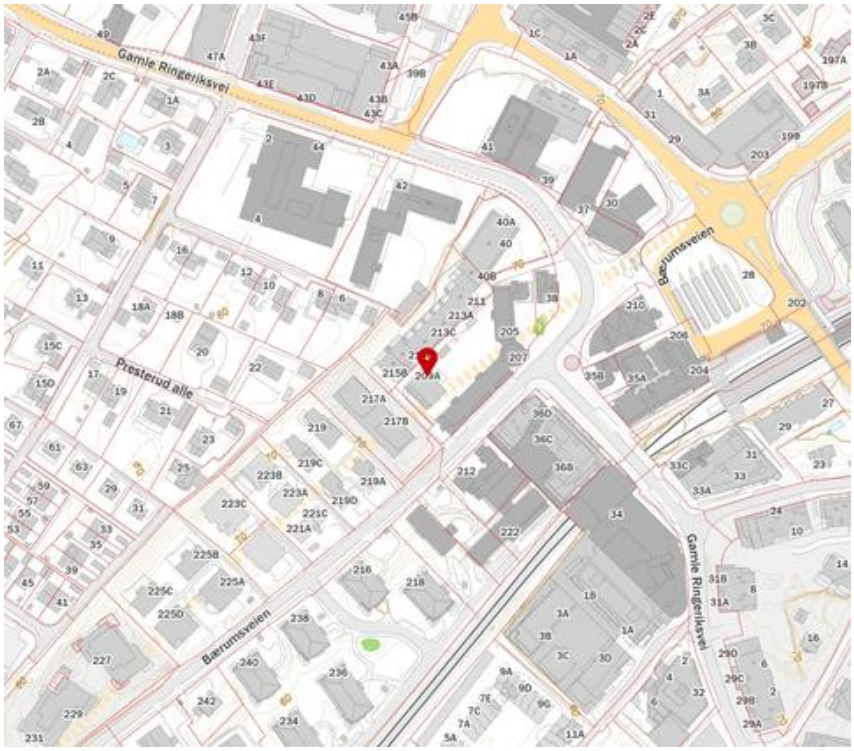
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— 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

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Bærumsveien 209, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 619, bnr. 1, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1826 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZK2434

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branncelle 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1995.

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Adkomst til sydvestvendt balkong fra stuen. Ekstern bod på balkongen.
Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Boligen bærer preg av normal slitasje ut fra alder, med et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det må påregnes noen utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, spesielt på bad, overflater gulv og utvendig balkong.

Bygningen er fra 1995. Boliger fra denne tidsperioden har generelt lavere krav til isolasjonsevne og energieffektivitet sammenlignet med dagens standard. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en alder hvor aldersvekkelse er forventet. Dette gjelder spesielt originale vinduer, balkongdør, vann- og avløpsrør samt varmtvannstanken som har passert 20 år.
Det er utført noen innvendige oppgraderinger i 2019 med nymalte overflater og nye panelovner, noe som løfter det generelle inntrykket.

Følgende avvik har fått tilstandsgrad 3 og kan kreve utbedring eller strakstiltak:
Fliser på balkong er løse og enkelte har sprukket.
Det er påvist fuktskadet parkett i stue og på kjøkken samt svimerker i gulvet på soverom.
Badet har vesentlig omfang av løse fliser, mangler sluk, og tettesjikt/membraner har passert normal brukstid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser.
Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør til stort soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår, 1995.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne/kabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt vask av stål. Opplegg for frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på lite soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

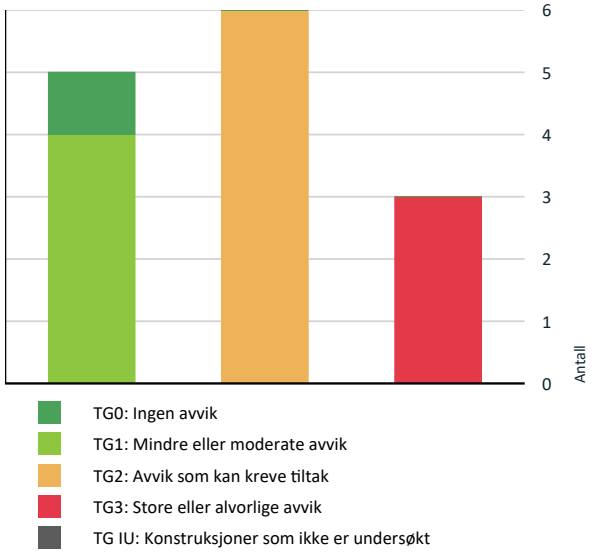
Leilighet i boligblokk

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

Innhentet byggemeldte tegninger, stemplet 15. desember 1994.

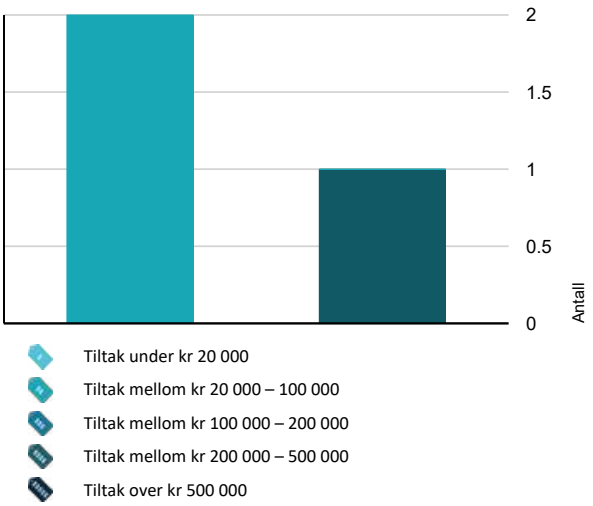
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver var ikke til stede under befaringen og det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradering	Opplysning fra rekvirent og fremvist faktura: - Nye dørlåser og ringeklokke med kamera - oppdrag utført på oppdrag av sameiet - Skiftet kjøkkenkran (fremvist faktura)
2024	Oppgradering	Opplysning fra rekvirent: - Skiftet markiseduk i regi av sameiet.
2023	Oppgradering	Opplysning fra rekvirent: - Bygget malt utvendig på dugnad.
2019	Oppgradering	Opplysning fra rekvirent: - Maling - alle malte overflater (vegg/tak) - utført av profesjonell maler. - Nye panelovner til dagens standard

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder og at vinduer subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt. Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fliser er løse og enkelte har sprukket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser må skiftes ut for å sikre at materialer ikke faller ned fra balkongen og for tilfredsstillemde funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løse og ødelagte fliser på balkongen

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Kommentar

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Det er påvist fuktskadet parkett i stue og på kjøkken samt svimerker i gulvet på soverom som er årsaken til TG3. Øvrige overflater er vedlikeholdt og uten vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring eller utskifting av fuktskadet parkett for å hindre videre forringelse av gulvet og for tilfredsstillende funksjon.

Det er ikke påvist aktiv fukt ved befaringen, noe som indikerer at skadene sannsynligvis er av eldre dato.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskadet parkett i stuen



Svimerker i parkett på soverom



Fuktskadet parkett på kjøkkenet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm innenfor 2 meter på lite soverom.
Det må forventes enkelte skjevheter i alle rom.

Det er utført kontrollmåling i stue og på begge soverom.

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.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedør til stort soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Kommentar

Badet er fra byggeår, 1995.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i løse fliser, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Våtrommet har ikke sluk. Det er krav til sluk i våtrom. Dusjen er koblet med avløpsrør til gulv.
- Det er vesentlig omfang av løse fliser både på vegger og gulv.
- Tettesjikt/membraner har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Eksempel på løse og ødelagte fliser

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra kjøkken.

Det er målt relativ luftfuktighet på 28,6% ved 22,8 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.

Tilstandsrapport



Det er målt relativ luftfuktighet på 28,6% ved 22,8 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.



Det er utført fuktmåling i treverk (vektprosent) og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt vask av stål. Opplegg for frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Fuktskadet parkett ved kjøleskapet er vurdert under kapittel. for overflater.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

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.

Kommentar

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på lite soverom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Rekvirent har ikke bebodd eiendommen.

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

   Rekvirent har ikke bebodd eiendommen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent Rekvirent har ikke bebodd eiendommen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Rekvirent har ikke bebodd eiendommen.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget og det legges derfor til grunn at det hovedsakelig er originalt.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og lite kunnskap om el-anlegget anbefales det en kontroll av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket på balkongen er målt til 0,89 cm. Dagens krav er 1,0 meter. Krav ved oppføring av boligen var 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for personskader.

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	80	3		83	11
Kjeller		4		4	
SUM	**80**	**7**			**11**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent 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.

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet byggemeldte tegninger, stemplet 15. desember 1994.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet kran på kjøkkenet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Kristine Maudal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	619	1		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bærumsveien 209

Hjemmelshaver
Sørvoll Tone

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt før befaring. Det er derfor ikke mulig å kontrollere opplysninger fra egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Rørleggervakta as	26.03.2025	Faktura: - Skiftet kran på kjøkken	Gjennomgått		Nei
Haneseth Real Elektro AS	02.12.2025	Faktura: - Skiftet dørcalling (i regi av sameiet, 4 leiligheter)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	06.03.2026	
3	07.03.2026	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZK2434

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristine Maudal	9578-5999-4-1140443	2026-02-27 09:32:28
Olve Maudal	9578-5998-4-809551	2026-02-26 23:48:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 209 A, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Olve Maudal , Kristine Maudal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tone Sørvoll

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret via Bekkestukollen Sameie
Forsikret i: Forsikret via Bekkestukollen Sameie

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Løse fliser på deler av en veggen ble byttet/erstattet.

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

Eventuell kommentar: Dette var høyt på vegg ut mot soverom. Ikke våtsone.

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

Eventuell kommentar: Muligens informasjon fra byggeår/i melding for ferdigattest?

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Sjekk med styreformann av sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (ikke relevant? Leiligheten ligger i 2. etasje)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (vet ikke)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (vet ikke)

---

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

Eventuell kommentar: (vet ikke)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (vet ikke)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (vet ikke)

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ref taksrapport: Det er løse fliser på gulv og vegg på badet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: (vet ikke), det er ikke kjeller/underetasje i dette bygget.

---

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

Ja

Beskriv: Fliser på uteplass bak (balkong) er løse og må påregnes byttet. Det har vært notert mulig lekkasje/drypp fra terrassen og ned til nabo under. Dette har vært undersøkt/utbedret i regi av sameiet (firmaet heter PBT).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil såvidt vi vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: (vet ikke)

---

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

Eventuell kommentar: (ikke relevant)

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Siste måling foretatt måling ifm takstrapport februar 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Særdeles veldrevet sameie som kontinuerlig forbedrer bygget. Veldig hyggelige naboer.

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: 56-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olve Maudal	**2026-02-26**	**Kristine Maudal**	**2026-02-27**

Identifikasjon

Olve Maudal

Identifikasjon

Kristine Maudal

Signicat

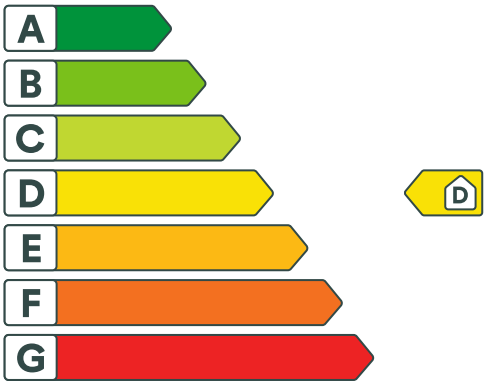
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Bærumsveien 209, 1357 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263351**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18553503**
Gårdsnummer **619**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 581 kWh**



Bærumsveien 209, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Bekkestukollen Boligsameie 2 v/styreleder

Bærumsveien 209
1357 Bekkestua

Vår ref: 56-0054/26
Bekkestua, 02.03.2026

Megleropplysninger på Bærumsveien 209 A - gnr. 619, bnr. 1, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn **Adresse**

Tone Sørvoll v/ Kristine og Olve Maudal

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: TOR F. HAGEN	Tlf.: 901 77 805	E-post.: TFHAGEN@OUTLOOK.COM	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 619	Bnr.: 1	Snr.:	Kommune: BÆRUM
Sameiets org.nr:	923 362 908	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: TRYG FORSIKRING 3822032			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	4	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGER LEILIGHETEN			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	KONTAKT STYRET

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	SE §6 I VEDTEKTER

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1		0,-				
2		0,-				

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	0,-
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 133563,- pr 1/1-25	Seksjonens andel formue? 14,7%

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3783,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1 HVER MND	Fellesutgiftene inkluderer:	SE §3 I VEDTEKTER		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1/1 NYTT ÅR		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Tor Finn Hagen

Bekkestua 3/3-26 — Tor F. Hagen

Sted, dato — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.ringnes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

C. Ringnes

Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 92 063 / c.ringnes@nordvikbolig.no

TFH

Årsmøte 2025

Bekkestukollen Boligsameie 2

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Bekkestukollen Boligsameie 2

Velkommen til årsmøte, onsdag 30 april 2025 kl. 18:00 i Bærumsveien 209 A, 3 etasje (Hagen).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bekkestukollen Boligsameie 2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som ligger vedlagt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bekkestukollen Boligsameie 2
avholdes onsdag 30 april 2025 kl. 18:00 i Bærumsveien 209 (Hagen).

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   A) Årsrapport og regnskap for 2024
   B) Godkjenning av budsjett

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelsen til styrets medlemmer forblir uendret med følgende satser:
   Kr 12 500 til styrets formann
   Kr 7 500 til styrets kasserer
   Kr 5 000 til styrets medlem

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Følgende forslag til behandling av årsmøte er mottatt.

   1. Forslag til endring av tekst i sameiets vedtekter fra Thorleif Barreth. Se vedlegg «Forslag til behandling av årsmøte»
   2. Punkter til behandling av årsmøte fra Thorleif. Se vedlegg «Punkter til behandling av årsmøte»

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6. **EVENTUELT**

Bekkestua, 1/4-2025
Styret i Bekkestukollen Boligsameie 2

Tor Finn Hagen Kirsten Arvesen Hagen Børre Jørgensen

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Finn Hagen	Bærumsveien 209
Styremedlem	Kirsten Arvesen Hagen	Bærumsveien 209
Styremedlem/Kasserer	Børre Jørgensen	Bærumsveien 209

Valgkomiteen
Sameiet har i 2024 ikke hatt noen valgkomite.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet ønsker at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser, men til årets valg på styremedlemmer har det vist seg vanskelig å få kvinner til å stille.

Generelle opplysninger om Bekkestukollen Boligsameie 2
Sameiet består av 6 seksjoner.
Bekkestukollen Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923362908, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bærumsveien 209 1357 Bekkestua
Gårds- og bruksnummer:
619 1

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bekkestukollen Boligsameie 2 har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiets internkontrollsystem ivaretar de krav boligsameiet er pålagt i forbindelse med å vurdere risiko, planlegge, organisere og utføre vedlikehold inkludert oppgradering samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kontroll og oppfølging av brannvern, byggherreforskriften i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider, elektriske anlegg og elektrisk utstyr i tilknytning i fellesarealene.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning blir ivaretatt av styret selv.

BESKYTTET

Styrets arbeid

- Det ble i 2024 avholdt 5 styremøter i Sameiet BBS2. De fleste av disse er avholdt fellesskap med styre i Sameiet BBS1.

- Styret la i 2018 til rette for elbil ladning i vårt garasjeanlegg. Drift og vedlikehold og administrering av ladestrøm til garasjeanlegget blir ivaretatt av Movel og for beboere som ønsker å installere lader til sin parkeringsplass, bes den enkelte å kontakte styret for nærmere informasjon.
  For fremtidige nye installasjoner av elbil ladere bestemte styrene i 2024 å legge til rette for infrastruktur som gjør det lettere og ikke minst billigere å trekke kabling fra hoved tavle til hver enkelt parkeringsplass. Kabelgater ble installert i tak og på vegger og dekker hele garasjeanlegget.
  Kostnaden for denne installasjonen ble delt etter sameiebrøken mellom BBS1 og BBS2.

- Andenæs hadde planlagt utskifting av lysanlegget i sin del av garasjeanlegget i første og under etasjen og styrene ble forespurt om dette var noe vi ønsket å være med på. Lysanlegget i våre private parkeringsanlegg var det originale fra den gang byggene ble oppført i 1995 og har til stadighet trengt vedlikehold. Styrene ble derfor enig om å takke ja til Andenæs sitt forslag og nytt og moderne lysanlegg ble installert i 2024.
  Kostnaden for denne installasjonen ble delt etter sameiebrøken mellom BBS1 og BBS2.

- Styret har i flere år besluttet at det på dugnad skal bygges en trapp vis a vis inngangsdøren til 215 (hvor heisen kommer opp fra søndre garasje), og opp til atriet syd/vestlige hjørne. Høsten 2024 ble arbeidet igang satt. Trappen ble bygget på dugnad og ferdigstilt sent på høsten i fjor. Trappen er lagt med bruk av betong-heller som er støpt fast og/eller lagt i sand. Det ble også bestilt ett smijerns gjerde mot innkjørings veien for å forhindre fall eller ulykker.
  Det ferdige resultatet ble over all forventning og styret ønsker å takke Jørgensen og Hagen for flott innsats. Adkomsten til vår blokk er gjort mye enklere og beboerne virker svært fornøyde.
  Kostnadene totalt ligger rundt kr 45.000,- (hvor smijerns gjerde alene kostet ca. kr 38 000,-). Selv om dette er bygget på tomten tilhørende BBS2 har BBS1 tilbudt seg å dele totalkostnadene 50/50 med oss.

- Etter at vårt bygg ble malt om i ny grå farge, fremstod de gamle gule og hvite terrasse markisene i grell kontrast til den nye fargen. Flere av dukene var i veldig dårlig forfatning med jordslag og tydelige spor av slitasje. Styret vedtok derfor at alle de gamle dukene skulle byttes ut med nye. Styret dekket 50% av kostnadene for duk og installasjon til hver enkelt beboer.
  Nye duker var på plass i april siste år og bygget har fått en sårt tiltrengt ansikts løftning.

BESKYTTET

- Styrene i BBS1 og BBS2 har egenhendig fram til 2023 forsøkt å ivareta brannkontroll av begge bygg og garasje anlegg samt boenheter. Dette har viste seg å ikke fungere tilfredsstillende og ikke i henhold til gjeldende anbefalinger. Styret er ansvarlig for alle fellesarealer og bygningsmassen, mens den enkelte beboer er ansvarlig for sitt eget brannsluknings utstyr og røykvarslere. Det skal dokumenteres at kontroll og vedlikehold blir gjort regelmessig og forskriftsmessig. Vi inngikk avtale med Norsk Brannvern AS fra oktober 2023 og første kontroll ble gjennomført i oktober 2024. Kontroll rapporten vi fikk tilsendt viste tilfredsstillende tilstand hos oss alle og ingen alvorlige mangler ble påpekt. Vi er med denne avtalen godt ivaretatt med årlige kontroller og full dokumentasjon på tilstand og anbefalinger på utbedringer. En trygghet for oss alle.

- Det nærmer seg ferdigstillelse av de 2 nye blokkene i Bærumsveien 217. Enkelte eiere har flyttet inn og som styret forstår det er det hovedsakelig kun utvendig beplantning som gjenstår.
  Helt fra dag en i byggeprosessen har styrene i BBS1 og BBS2 hatt god dialog med prosjektleder i Consto som har vært ansvarlig for byggingen.
  Styrene har i et møte med Consto i februar overlevert en liste med punkter av påførte skader hos oss og ikke overholdt avtaler som må utbedres eller økonomisk kompenseres innen rimelig tid. Endelig avtale med Consto er enda ikke på plass, men Consto vil legge ny asfalt i vår oppkjørsel, plante nye trær som ble fjernet under byggeperioden, samt beplante område langs oppkjørsel. Om ytterlige punkter påpekt blir kompensert gjenstår ubesvart,

- Generelt sett er vårt bygg i god stand og det har vært forholdsvis lave vedlikeholds kostander de siste årene. Styret forventer heller ingen store utgifter knyttet til vedlikehold av bygget i 2025, men det må antas at det på sikt vil være nødvendig med utskifting/fornying av enkelte områder på bygget.
  Noen av disse områdene styret forventer utskifting/fornying er:
  - Membran på tak
  - Calling anlegg
  - Nøkkelsystem
  - Fliser på svalganger

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 316 451,-. Dette er noe over budsjett som var 291 440,- og skyldes i all hovedsak andre inntekter fra garasje leie fra eksterne leiere, pluss innbetaling av andel markiser.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 368 190,-. Budsjett kr 281 500,-.
De økte driftskostnadene skyldes i hovedsak kostnader ved bygging av trapp og da spesielt smijerns gelender som alene kostet 38 000,- (hvor 50% ble dekket av BBS 1), kjøp av nye markiser og ny PC til styret. Dette utgjorde til sammen ca. 85 000,- og forklarer forskjellen mellom budsjett og faktiske kostnader.
Vi fikk i tillegg større kostnader på heis som stoppet ved flere anledninger og på nettopp denne må vi forvente en større oppgradering av innen 1 til 2 år.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 51 739,- som dekkes av sameiets egenkapital.

Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 133 563,-.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret ved forslag til budsjett for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i oversikten.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 500.
Styret forventer lave driftsutgifter inneværende år. Vi forventer ingen store kostnader på bygningen og det er ikke planlagt prosjekter som tilsier at det må settes av et større beløp.

Det er ventet en liten økning på de faste avtalene sameiet har til gartner, vaktmester, renovasjon, renhold etc., men lavere kostnader på strøm.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Budsjettforslaget for kommunale avgifter, vann og avløp, økes til kr 55 000,-.

Energikostnader
Energikostnadene har de siste årene vært svært vanskelige budsjettere. Forbruket i 2024 var litt under budsjettert, og har styret har derfor valgt å redusere budsjettet tilsvarende for 2025.

Forsikring
Forsikringspremien for 2025 er budsjettert med kr 23 000. Dette er en liten økning i forhold til foregående år, som baserer seg på god skadehistorikk i Bekkestukollen Boligsameie 2.

Felleskostnader
Sameiets økonomi er solid, men vi lever i en verden med økende utgifter og styret har derfor vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 1/1-2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2
ORG.NR. 923 362 908

RESULTATREGNSKAP/ BUDSJETT

SE VEDLAGTE 2 SIDER

Bærum, 1/4-2025
Styret i Bekkestukollen Boligsameie 2

Tor Finn Hagen Kirsten Arvesen Hagen Børre Jørgensen

BESKYTTET

2A og B

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2

BUDSJETT FOR 2025

	FORBRUK	BUDSJETT	BUDSJETT
Driftsinntekter:	2024	2024	2025
Saldo pr.31.12.2024	133 563		
Innbetaling fra Sameierne	280 440	280 440	294 456
Andre inntekter	36 011	11 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER:	316 451	291 440	309 456
Driftskostnader:	2024	2024	2025
Bankomkostninger	2 394	2 500	2 500
Styret	25 000	25 000	25 000
Vann/avløp	48 550	50 000	55 000
Renovasjon	11 311	20 000	20 000
Strøm	10 265	15 000	10 000
TV/Bredbånd	31 914	32 000	32 000
Andenæs eiendom	12 278	24 000	15 000
Drift/vedlikehold		10 000	7 500
Movel	15 685	1 100	15 000
Vaktmester tjenester	14 107	20 000	15 000
Renhold/matter	8 365	1 000	10 000
Bekkestua Vel	635	900	700
Kontor/data	21 353	5 000	5 000
Gartner	6 577	5 000	6 000
Heis BV 215	25 100	15 000	7 500
Forsikring	21 365	20 000	23 000
Veldferdskostnader	3 441	5 000	5 000
Uforutsett	61 942	10 000	20 000
Div. Arbeidsdugnad	30 399	10 000	10 000
Norsk Brannvern	17 509	10 000	17 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	368 190	281 500	301 700
UNDERSKUDD / OVERSKUDD	-51 739	9 940	**7 756**

SAMEIER	Andel felleskost.	Innbetaling	Sum
Barreth	14,70 %	01. hver mnd	3 603
Lien	19,80 %	01. hver mnd	4 861
Sørvoll	14,70 %	01. hver mnd	3 603
Jørgensen	19,80 %	01. hver mnd	4 861
Railo	13,20 %	01. hver mnd	3 240
Hagen	17,80 %	01. hver mnd	4 370

UT- og Innbetalinger for 2024														
Bekkestukollen Boligsameie 2														
Tekst	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept	Okt	Nov	Des	Totalt	
Saldo 1.1-2024	177838												177838	
Felles innbet.	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	23370	280440	
Andre inntek.	2623			17603	12408						6000		38634	
SUM Inntekter	25993	23370	23370	40973	35778	23370	23370	23370	23370	23370	29370	23370	496912	
Bankomkost	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	2394	100
Styret				25000									25000	101
Vann/avløp		21162							27388				48550	102
Renovasjon		11311											11311	103
Strøm		1728							8537				10265	104
TV/Bredbånd		15957							15957				31914	105
Andenæs eien		5995							6283				12278	106
Drift/vedlikeh														107
Movel		990							14695				15685	108
Vaktmestertj.		7054							7053				14107	109
Renhold/matte		3861							4503				8364	110
Bekkestua vel									635				635	111
Kont/data			544					3590	17219				21353	112
Gartner		4768							1294		515		6577	113
Heis 215		20267							4833				25100	114
Forsikring									21367				21367	115
Velferdskostn.				152								3289	3441	116
Uforutsett					57921			168	59	3794			61942	117
Div.arbeidsdugnad				2441	638						6712	20608	30399	200
Norsk Brannvern	8625										8884		17509	201
Sum Kostnader	8824	93292	743	27792	58758	199	199	3957	130022	3993	16310	24096	368191	
Likviditet	247472	116662	22627	13181	-22980	23171	23171	19413	-106652	19377	13060	-726	128721	
BBS 1 87,67 %														
BBS 2 12,33 %														

VALG AV STYRET I BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2

Det var med stor sorg at vi i mars i år mottok beskjeden om at Børre Jørgensen hadde gått bort etter kort tids sykeleie.
Børre var dedikert styremedlem Bekkestukollen Boligsameie i mange år, en meget god venn og en uvurderlig bidragsyter til vårt sameie.
Som styremedlem var Børre kjent for sin dedikasjon og sitt engasjement. Han bidro alltid med sin kloke innsikt og sine kreative løsninger, og han var en viktig stemme i alle våre diskusjoner. Børres evne til å lytte og forstå ulike innfalls vinkler gjorde ham til en uvurderlig ressursperson vi beboere har hatt stor glede og nytte av.

Styret ønsker å takke Børre for hans innsats i styret og for alt han har bidratt med for å skape et godt og inkluderende miljø for oss beboere av Bekkestukollen Boligsameie.

Han vil bli dypt savnet, men vi vil huske hans lidenskap og engasjement, og fortsette å bygge videre på det grunnlaget han var med på å legge.

For Styret i Bekkestukollen Boligsameie 2
Tor Finn Hagen

BESKYTTET

I §7 i Bekkestukollen Boligsameie 2 vedtekter av 25/4-2022 står det:

«Sameiet skal ha et styret på 3 medlemmer (inkl. leder) som velges for to år av gangen dersom Årsmote ikke bestemmer noe annet.»

På grunn av omstendighetene, har det vært vanskelig for styret på kort tid å finne kandidater som er villig til å ta oppgaven. I tillegg ønsker styre at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg, men til årets valg på styremedlemmer har det vist seg vanskelig å få kvinner til å stille.
~~Styret er~~
Om det viser seg at vi ikke finner flere kandidater til årets valg, ber vi alle vurdere om 2 styremedlemmer er tilstrekkelig for den neste 2 års perioden. Dette vil kreve 100% tilslutning.

Til styrets glede har Thorleif Barreth har sagt seg villig til å stå på valg, og styrets innstilling blir derfor:

STYRETS INNSTILLING AV FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tor Finn Hagen	Bærumsveien 209
Thorleif Barreth	Bærumsveien 209

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har kontor i Bærumsveien 209. Styrets formann har telefon 901 77 805, og e-post tfhagen@outlook.com.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i If med polisenummer SP558330.6.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.
Styret inngikk i 2023 en avtale med Norsk Brannvern AS. NB AS vil årlige kontrollere og vedlikeholde brannsikrings utstyr hos den enkelte beboer.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern (via avtale med Norsk Brannvern AS), felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

BESKYTTET

Vedlegg til punkt 4.1 i innkalling til årsmøte. Vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

FORSLAG TIL BEHANDLING AV ÅRSMØTE 2025

Forslagsstiller: Thorleif Barreth

Saker til behandling på årsmøtet den 30. april 2025 i Bekkestukollen Boligsameie 2

Jeg har 4 punkter som jeg ønsker å få behandlet på årsmøtet 2025.

Punkt 1. Endring av tekst i sameievedtektene.

Under § 2, 3 dje avsnitt som begynner med: «Det er 2 seksjonseiere i 1. etg. .....».

Jeg ber om at dette avsnittet erstattes med følgende tekst:

«Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med tilhørende terrasse. De 2 Seksjonseiere i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til tilhørende terrasse på baksiden av leiligheten, og har ansvaret for vedlikehold av disse.
Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller og en nærmere angitt garasjeplass. En seksjonseier kan ikke avhende bruksretten til de garasjeplasser som følger leiligheten i henhold til dette punkt. Utleie av parkeringsplassen må godkjennes av styret! Parkeringsplassene kan ikke benyttes som lagringsplasser, men skal kun brukes som parkeringsplass for bil/motorsykkel»

Kopi av første del av sameiets vedtekter av 25/4-2025

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIENE OG RÅDERETT

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til seksjonering datert 25. september 2003.
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.
Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Det er 2 eierseksjoner i 1. etg. som har midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealet til terrasse på bakkeplan i tillegg til garasjeplasser.

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2. PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2

MØTEDATO: **30.04.2025**
MØTETIDSPUNKT: **18.00**
MØTESTED: **BÆRUMSVEIEN 209 A – LEILIGHET NR. 47 – HAGEN**

TIL STEDE: **....4....** SEKSJONSEIERE. REPRESENTERT VED FULLMAKT ...**1**.., TOTALT ..**5**.. STEMMEBERETTIGEDE.

MØTE BLE ÅPNET AV **TOR FINN HAGEN - STYRETS FORMANN**

1. KONSTITUERING

A VALG AV MØTELEDER.
SOM MØTELEDER BLE .....**TOR F. HAGEN**..... FORESLÅTT.

VEDTAK: .....TOR F. HAGEN..... BLE ENSTEMMIG VALGT TIL MØTELEDER.

B GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE. DET BLE FORESLÅTT Å ANSE DE INNLEVERTE REGISTRERINGSBLANKENETTENE OG FULLMAKTER SOM BEVIS FOR AT VEDKOMMENDE EIER ER TIL STEDE.

VEDTAK: .....GODTATT UTEN INNSIGELSER.....

C VALG AV EN TIL Å FØRE PROTOKOLL OG EN SEKSJONSEIER SOM PROTOKOLLVITNE
SOM FØRER AV PROTOKOLL BLE .....**KIRSTEN A. HAGEN**..... FORESLÅTT.
SOM PROTOKOLLVITNE BLE .....**MARGARETH JØRGENSEN**..... FORESLÅTT.

VEDTAK: .....BEGGE FORSLAG GODTATT UTEN INNSIGELSER.....

D GODKJENNING AV MØTEINNKALLING. DET BLE FORESLÅTT Å GODKJENNE DEN MÅTEN ÅRSMØTE VAR INNKALT PÅ, OG AT MØTET ER LOVLIG SATT.

VEDTAK: .....GODTATT UTEN INNSIGELSER.....

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024.

A BEHANDLINGEN AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2024 BLE GJENNOMGÅTT OG FORESLÅTT GODKJENT.

VEDTAK: ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP GJENNOMGÅTT OG GODKJENT UTEN KOMMENTARER

.....

B DEKNING AV ÅRETS UNDERSKUDD FORESLÅS OVERFØRT FRA EGENKAPITALEN.

VEDTAK: .....VEDTATT UTEN KOMMENTARER.....

.....

3. FASTSETTELSE AV HONORARER

A STYREHONORARER TIL STYRETS MEDLEMMER ER AV STYRET FORESLÅTT Å FORBLI UENDRET. STYREHONORARER UTGJØR TOTALT KR 25.000,-.

FORDELT SOM FØLGER:	STYRETS FORMANN:	KR 12.500,-
	STYRETS KASSERER:	KR 7.500,-
	STYRETS MEDLEM:	KR 5.000,-

VEDTAK: .....STYREHONORARER VEDTATT UENDRET FRA TIDLIGERE ÅR.....

.....

4. BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG OG SAKER.

A **ENDRING AV VEDTEKTS TEKST §2 ANDRE LEDD FORESLÅTT AV THORLEIF BARRETH.**
ENDRINGEN BLE DISKUTERT OG BESTEMT AT DET NYE STYRET GJENNOMGÅR TEKST FOR BEST MULIG TILPASSING. NY TEKST SENDES PÅ HØRING TIL SAMTLIGE BEBOERE FOR AKSEPT FØR ENDRING AV VEDTEKTER.

B 1. **VANNLEKKASJE MELLOM VEGG OG TERRASSE FRA LEILIGHETEN TIL SØRVOLL OG NED TIL BARRETH.**
STYRET KONTAKTER PBT FOR BEFARING OG UTBEDRING.

2. **ØNSKE FRA BARRETH OM PLANLØSNING-OVERSIKT AV GARASJEPLASSER.**
PLANLØSNING OVERLEVERT.

3. **FORSLAG FRA BARRETH OM INSTALLERING AV OVERVÅKNINGS KAMERAER I GARASJE.**
SIDEN GARASJEN DELES MED BEBOERE I BBS1, MÅ FORSLAG DISKUTERES I ET FELLES STYREMØTE MED BBS1.

.....

5. VALG AV STYREMEDLEMMER.

A SOM STYREMEDLEMMER FOR 2 ÅR FORESLÅS:

TOR FINN HAGEN	***BÆRUMSVEIEN 209***
THORLEIF BARRETH	***BÆRUMSVEIEN 209***
KIRSTEN ARVESEN HAGEN	***BÆRUMSVEIEN 209***

VEDTAK: .....VEDTATT UTEN ANDRE FORSLAG. STYRETS LEDER BLIR TOR F. HAGEN.....

B BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE 2 HAR INGEN VALGKOMITÉ ELLER ANDRE KOMITEER/UTVALG.

.....

MØTE BLE HEVET KL: **19:15** PROTOKOLLEN SIGNERES AV:

MØTELEDER NAVN: **TOR F. HAGEN** SIGN. Tor F. Hagen

PROTOKOLLFØRER NAVN: **KIRSTEN A. HAGEN** SIGN. Kirsten A. Hagen

PROTOKOLLVITNE NAVN: **MARGARETH JØRGENSEN** SIGN. Margareth Jørgensen

UT - og Innbetalinger for 2025													Utskrift		
Bekkestukollen Boligsameie 2 - 2025													12.12.2025		
Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	**TOTALT**		
Saldo 1.1.2025	133 563														
Felles innbetalinger	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	294 456		
Andre inntekter										13 491,00		3 831,80			Budsj. 2025
SUM Inntekter	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	24 538	38 029	24 538	28 370	294 456		
Bankomkostninger	217	205	208	261	227	199	210	199	210	202	205	205	2 547	100	2 500
Styret				25 000									25 000	101	25 000
Vann/avløp		20 431						35 153					55 584	102	55 000
Renovasjon		12 133						14 037					26 170	103	20 000
Strøm		1 632						9 311					10 943	104	10 000
TV/Bredbånd		15 960						16 233					32 192	105	32 000
Andenæs eiendom		6 433						6 925					13 357	106	15 000
Drift/vedlikehold		5 763	4 845		866	593		2 579	1 145		291		16 081	107	7 500
Movel		192						446					638	108	15 000
Vaktmester tjenester		7 168						7 509					14 677	109	15 000
Renhold/matter		3 173						3 905					7 078	110	10 000
Bekkestua Vel								637					637	111	700
Kontor/data		142	60							460		12 551	13 212	112	5 000
Gartner		2 589						1 294					3 884	113	6 000
Heis BV 215		968						3 817					4 786	114	7 500
Forsikring													0	115	23 000
Veldferdskostnader		9 078		364				136				2 021	11 599	116	5 000
Uforutsett	200	278						3 583	16 188			40 000	60 249	117	20 000
Div. Arbeidsdugnad								504					504	200	10 000
Norsk Brannvern													0	201	17 500
SUM Kostnader	417	86 145	5 112	25 625	1 093	792	210	106 268	17 543	662	495	54 776	299 139		301 700
Likviditet	157 684	96 077	115 502	114 415	137 860	161 606	185 934	104 204	111 199	148 566	172 609	146 202			

BBS 1 87,67%
BBS 2 12,33%

VEDTEKTER
for
BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE II

Vedtatt i konstituerende Årsmøte den 19.juni 1996
Revidert i Årsmøte 25. april 2022
Sist revidert etter Årsmøte 2025. Godkjent 19. august 2025

Innhold

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL 2
ORGANISERING AV SAMEIENE OG RÅDERETT 2
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT 3
VEDLIKEHOLD 4
VEDLIKEHOLDSFOND 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE 6
STYRET OG STYRETS OPPGAVER 6
STYREMØTE 6
ÅRSMØTE 7
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 7
ÅRSMØTE INNKALLING OG MØTELEDELSE 7
ÅRSMØTETS VEDTAK 8
HABILITET 8
REGNSKAP OG REVISJON 9
FORRETNINGSFØRER 9
MISLIGHOLD 9
FRAVIKELSE 9
ENDRINGER I VEDTEKTER OG GENERELLE PLIKTER 9

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameienes navn er **Bekkestukollen Boligsameie II**
Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameie har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 619, bnr. 1 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIENE OG RÅDERETT

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til seksjonering datert 25. september 2003.
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.
Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet med tilhørende terrasse.
De 2 seksjonseiere i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til tilhørende terrasse på baksiden av leiligheten og har ansvar for vedlikehold av disse. Videre har alle seksjonseiere eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller og en nærmere angitt garasjeplasser som beskrevet i §2 «Særlige forhold vedrørende Garasjeanlegget». Parkeringsplassen kan ikke benyttes som lagringsplass, men skal kun brukes som parkeringsplass for bil/motorsykkel. Vinter/sommer dekk kan dog lagres på godkjente veggoppheng.

Videre har alle seksjonseiere eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller og en nærmere angitt garasjeplasser som beskrevet i §2 «Særlige forhold vedrørende Garasjeanlegget».
Parkeringsplassen kan ikke benyttes som lagringsplass, men skal kun brukes som parkeringsplass for bil/motorsykkel. Vinter/sommer dekk kan dog lagres på godkjente veggoppheng.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, husordensregler som er fastsatt av sameiet og vedtekter for Drift- og vedlikeholdsorganisasjonen for Bekkestukollen Boligsameie I og Bekkestukollen Boligsameie II.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt eller lignende.
Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt påpekes disponering av gjesteparkering.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Inngrep i konstruksjonene eller endring av overflater i seksjonene som kan medføre svekkelse av lydisolasjonene, er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Særlige forhold vedrørende Garasjeanlegget.
De to boligsameiene Bekkestukollen Boligsameie I og II har bruksrett til 72 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Disse er i utgangspunktet forbeholdt beboerne i sameiene.
Til hver enkelt leilighet i sameiet følger bruksrett til parkeringsplass i.h.t. de opprinnelige salgsdokumenter for prosjektet. Denne bruksrett skal følge leiligheten ved salg og kan ikke skilles fra seksjonen. De kan dog leies ut hvis seksjonseieren ikke selv bruker dem, med prioritet til andre seksjonseiere.
Alle seksjonseiere har bruksretter til gjesteparkering og andre områder avsatt til felles formål for seksjonseierne.
De øvrige plassene kan selges/utleies av de som senere har kjøpt bruksretten til disse, med fortrinnsrett for/til andre seksjonseiere eller sameiene, til den pris som markedet tilsier. Salg/fremleie skal godkjennes av de respektive styrer. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Ved ønske om salg skal seksjonseieren melde dette til de respektive styrer med bekreftet kopi av foreløpig salgsavtale. Styret skal omgående sirkulere denne til seksjonseierne med frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Gjør flere seksjonseiere sin forkjøpsrett gjeldende, avgjøres fordelingen ved ansiennitet i sameiene. Fristen settes slik at beskjed til selger om at forkjøpsrett gjøres gjeldende, skal skje senest innen en måned etter mottatt varsel.
- Ved ønske om fremleie av bruksretter til parkeringsplasser meddeles dette til de respektive styrer, som innen 2 uker gir seksjonseieren beskjed om fortrinnsrett gjøres gjeldende eller ikke.
- Seksjonseiere som ønsker å leie bruksrett til ekstra parkeringsplass gir styret skriftlig beskjed om dette og fortrinnsretten utøves av styret i kronologisk orden i forhold til når styret fikk slik melding.

Av hensyn til blant annet sikkerheten i garasjeanlegget plikter eier/leier av parkeringsplassene å rette seg etter de ordens- og sikkerhetsregler som gjelder for garasjene. Salgs-/utleiekontraktene skal inneholde bestemmelser som dekker disse forholdene.

Sameiet har tilrettelagt og utviklet infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanleggene.
Sameiet disponerer ingen HC parkeringsplasser.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

- Felleskostnader for de garasjeplasser som fast følger seksjonene i.h.t. de originale kjøpsdokumentene for disse, inngår i den del av de totale fellesutgiftene som hver enkel seksjonseier betaler.
- Sameiene har tilrettelagt for lading av elbiler. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

- Felleskostnadene for øvrig skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Denne bygger på seksjonseiers forholdsmessige eierandel av hoveddelens BRA i sameiet, hvor nevner i sameiebrøken for BBS II er 545. (Seksjonseierbrøken for hver eierseksjon fremgår av seksjoneringssøknaden / kjøpsdokumentene.

Styret fastsetter akontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned**.** Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt innenfor leilighetens ytre vegger, samt innvendig i bodene som tilhører leiligheten.
Gjelder også behandling av innvendig side av inngangsdører og innside vinduer samt rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
Ved oppussing har eier ansvar for daglig rengjøring og sørge for at arbeidene ikke er til hinder for sameiet. Plassering av Container/i sekk må avtales med styret og tømmes etter avtale med styret.
Skader på belegg/fliser på balkong med mer, er også seksjonseiers ansvar.
Renhold av svalganger inkl. fliser på gulv samt holde blomsterkasser ryddige og beplantet.
Endring av alle utvendige farger må på forhånd godkjennes av Styret.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som men ikke begrenset til:

1. inventar
2. kjøkkenvifte og Flexi avtrekkssystem
3. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
4. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
5. skap, benker, innvendige dører med karmer
6. listverk, skillevegger, tapet.
7. innvendig gulv inkl. varmekabler, membran og sluk hvor slike er montert
8. vegg-, gulv- og himlingsplater
9. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
10. innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører.
11. vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
12. rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, renner i balkonggulv, takrenner og lignende som ligger til bruksenheten.
13. utvendig og innvendig vask av vinduer
14. renhold av balkonger inkl. rekkverk
15. markiser (farge, duk og utforming skal godkjennes av styret)
16. innretninger så som innglassing, levegg, gjerder og lignende som eierne har montert/bygget etter godkjenning fra styret, og er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.
17. fliser montert på balkonggulv av eier. (Dette gjelder også konsekvensansvar).

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Bodene som tilhører leiligheten (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.
Drift og vedlikehold av leilighetens mekaniske ventilasjon inkl. sentralavtrekksvifte, filter i kjøkken hette, ventiler og luftekanaler i leiligheten er seksjonseiernes ansvar.
Seksjonseier er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes å bli dekket av seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Søppelrommet skal kun benyttes til husholdningsavfall.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet er ansvarlig for alle installasjoner og vedlikehold utvendig, med unntak av markiser og persienner. Sameiet bestemmer farge og kvalitet på markisene. Seksjonseierne må varsle styret før utskifting.
Vedlikeholdsplikten omfatter innvendig vedlikehold av balkonger som maling av vegger og rekkverk.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av innbrudd eller hærverk, dersom det ikke dekkes av sameiers forsikring.
Sameiet har plikt til å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette omfatter også alt bygningsteknisk vedlikehold av balkonger, rekkverk og membran i balkonggulv over underliggende boenhet.
Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utgangsdører og utskifting av vinduer og utgangsdører er sameiets ansvar i henhold til vedlikeholdsplan. Ønskes utskifting på annet tidspunkt bekostes dette av den enkelte sameier.
Alt vedlikehold skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jf. Eierseksjonsloven §35.

4.3. Bygningsmessige arbeider.
Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen må ikke igangsettes før Styret har gitt sitt samtykke. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering.
Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonenes adresse til styret.

§ 7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer (inkl. leder) som velges for to år av gangen dersom Årsmøte ikke bestemmer noe annet. Dersom samtlige seksjonseiere sier seg enige i det, kan det i vedtektene fastsettes at alle seksjonseiere skal være medlemmer i styret, jf. esl § 54(2).
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styre-medlem.

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 er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring.
Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Styreleder forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det er behov for det. Varamedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøte ledes av styrelederen.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal godkjennes og signeres av de fremmøtte.

§ 9
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

Ordinært Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 eller flere seksjonseiere krever det.
Blir Årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på Årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til Årsmøte.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i Årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i Årsmøte og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende Årsmøte med mindre annet fremgår.
Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære Årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning (kun gjennomgang og orienteringssak)
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og – leder (når valgperiodene er utløpt).

§ 11
ÅRSMØTE INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til Årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Ekstraordinært Årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for Årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I Årsmøte har hver seksjon 1 – en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående familie har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i Årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel..

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært Årsmøte.
Regnskapet revideres av en person valgt av årsmøtet.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en regnskapsfører eller forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører / regnskapsfører og andre funksjonærer, gi instrukser, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt avvikle forholdet.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter esl § 39, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13.

§ 18
ENDRINGER I VEDTEKTER OG GENERELLE PLIKTER

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

Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene vedtatt av konstituerende Årsmøte 19. juni 1996.
Revidert av Årsmøte 30 april 2005, 26. mars 2011, ekstraordinært Årsmøte 10. desember 2018 og årsmøte 25 April 2022.
Sist revidert etter årsmøte 2025. Forslag til revisjon gitt flertall 19. august 2025.

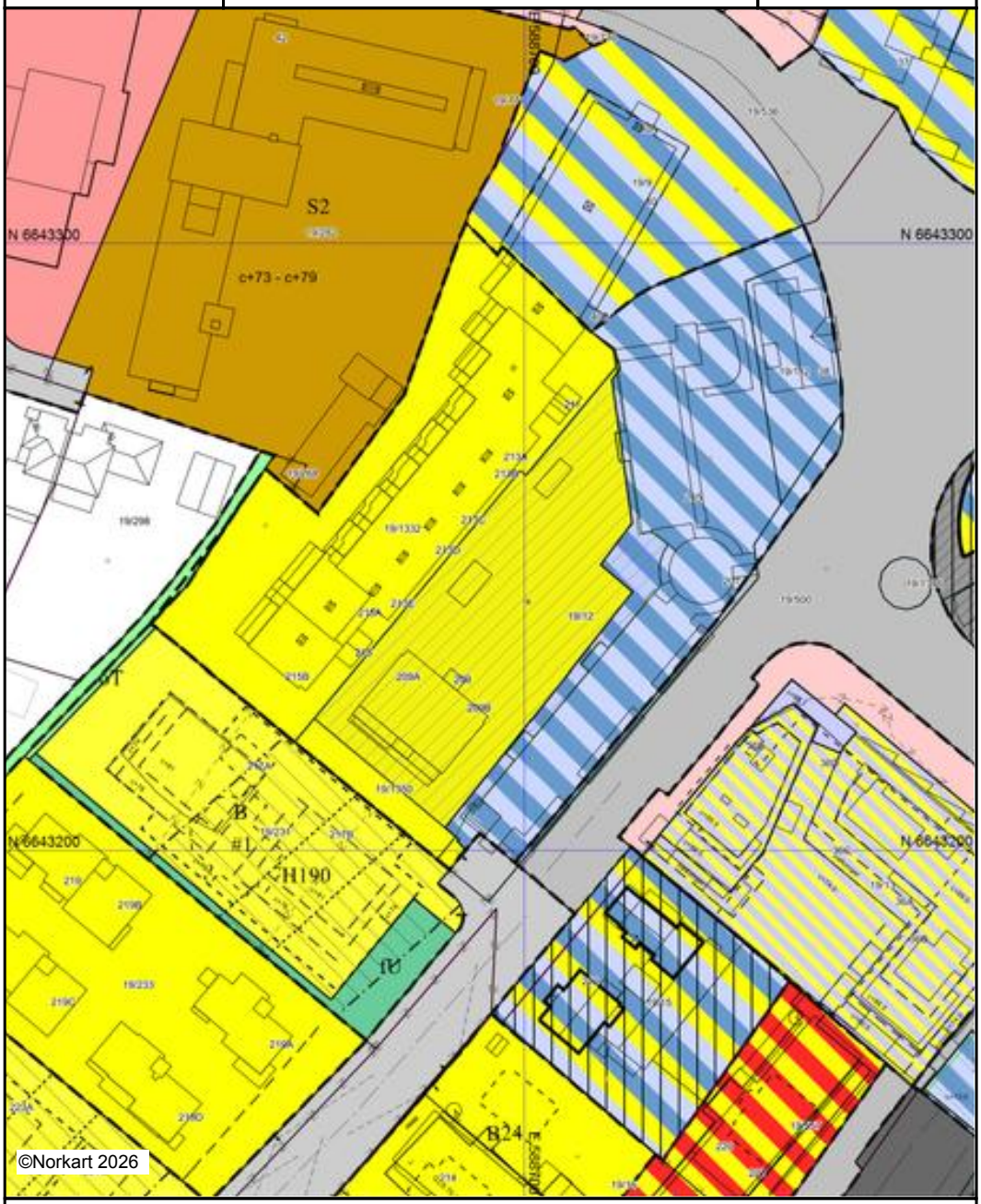
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 619/1/0/3
Adresse: Bærumsveien 209
Dato: 25.02.2026
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



Utskriftsdato: 25.02.2026

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.**	619	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bærumsveien 209, 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 under bakken
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 880 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 1 880 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

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** 1 684 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** S1c,S1b
	Delareal 197 m^2 **Formål** Forretning/Kontor **Feltnavn** S1b

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** 538 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1992044 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1992044)
Navn	BEKKESTUA FELT S1B OG S1C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9044/1992044.pdf

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990013

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 13.04.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med * og i kursiv.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med ** og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKESTUA SENTRUM

§ 1
Planen deles inn i et sentralt byggeområde, merket "S" på kartet, med høy utnyttelse for boliger, forretninger, kontor og parkeringshus, og tilgrensende boligfelt merket "B". Felt merket "S" som er foreslått til spesialområde for bevaring er omtalt i eget avsnitt.

SENTRALE BYGGEOMRÅDER MERKET S1 - S6

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

§ 3
Over gesims kan tillates toppetasje som må være tilbaketrukket innenfor takvinkel som skal være maks. 1:1,5 eller 35o. Toppetasjes gulvflaten medregnes i utnyttelsen.

§ 4
Det kreves min. 35 m2 netto uteoppholdsarealer for 3-roms eller mindre leiligheter og 45 m2 for større leiligheter. Balkonger eller terrasser i de sentrale strøk regnes med. Uteoppholdsarealene skal være felles for de beboere som sokner naturlig til arealet.
I gårdsrom for uteoppholdsarealer kan det bygges glasskupler.
Ingen gårdsrom skal være mindre enn 400 m2 og skal ha en bredde på minst 20 m.
Uteoppholdsarealene skal møbleres for noe barneaktivitet (lekeapparater) og andre aldersgrupper (benker m.v.)

§ 5
Utnyttelse, formålsinndeling, høyder og etasjetall for feltene S1 - S5
Total utnyttelse for det enkelte felt er angitt i m2 BRA (tillatt bruttoareal).
Felt S1a:
Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.
Felt S1b:
se § 6
Felt S1c:
Feltet tillates utbygd med:
Boliger 6500 m2, forretninger 3.200 m2, kontorer 2000 m2.
Feltet kan bebygges med 4 etasjer over terreng kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +82.

Innen en 12 meters avstand fra grensen mot eiendommen gnr. 19, bnr. 231 skal bebyggelsen være trappet ned til gesimshøyde +79, og mot byggegrense mot gnr. 19, bnr. 298 være trappet ned til gesimshøyde +76 innen en avstand på 12 m.
Mot Bærumsveien kan annen etasje krages ut over byggelinjen inntil 3 meter.

Felt S2b:

**Feltet kan bebygges inntil samme høyde som eksisterende bygg med maks. 1350 m2 BRA forretning/kontor. Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.*
**Det tillates ikke reklameplakater eller andre skjemmende skilt*

Felt S2c:

Feltet tillates utbygd med:
Boliger 1400 m2, forretninger 500 m2, kontorer 1100 m2.
Feltet kan overbygges 3 etasjer over terreng kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Felt S2d:

Feltet kan suppleres med boliger.

Felt S2e:

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

Felt S3:

Feltet tillates utbygd med:
Boliger 1000 m2, forretninger 2400 m2, kontorer 800 m2.
Feltet kan bebygges med 2 etasjer over kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76. Fasaden av byggets nordligste hjørne bør utformes/markeres som gateromsavslutning. Det kan her tillates 3 etasjer over kote +69. Ytterligere toppetasje tillates ikke.

Felt S4a:

se § 6

Felt S4b:

Feltet tillates bebygd med:
Boliger 1700 m2, forretninger 2500 m2, kontorer 400 m2.
Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

FeltS4c:

Feltet tillates utbygget med:
forretninger 400 m2, kontorer 4400 m2. Feltet kan ikke nyttes til bolig.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

Felt S4d:

Feltet tillates utbygget med:
boliger 1000 m2, forretninger 400 m2, kontorer 1000 m2. Feltet kan overbygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +76.
Det skal være en offentlig gang/sykkelforbindelse langs banen, gjennom feltet som forbindelse langs forstadsbanen ved S5 til fotgjengerprioritert gate. Sammenhengen med nabofeltet må vises i bebyggelsesplan.

Felt S4e:

Feltet tillates utbygd med: boliger 1200 m2, forretninger 1300 m2, kontorer 400 m2.
Ruudgårdens murhus er ikke medregnet i arealene.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

*****Felt S4e:***

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

Felt S4f:

Feltet tillates utbygd med: boliger maksimalt 3500 m2.
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.
Alternativt tillates feltet utbygd med: bussterminal, forretninger 1400 m2, kontor 2100 m2.

***Felt S4f:**
Feltet tillates bebygget med 1650 m2 BRA boliger med maks. gesimshøyde +76.
Felt S5:
Feltet kan bebygges med 3 etasjer over terreng kote +70, gesimshøyde +79.
Utnyttelse: boliger 9000 m2.
Byggegrense mot Bærumsveien må forholde seg til sikkerhetssone for tunnel.
Felt S6:
Ytterligere utbygging forutsettes ikke.
***Felt EB:**
Før felt EB kan bebygges skal ny kjørevei og gang-/sykkelvei være opparbeidet.
Feltet kan bebygges med inntil 700 m2 BRA offentlig formål og inntil 3200 m2 BRA boliger.
Underetasjene på felt EB kan bygges inntil tomtegrensen i nordvest.
Maks. tillatt gesimshøyde er for den østre delen av felt EB (sørøst for gnr 19, bnr 15) kote +77,8 og for den vestre delen av felt EB kote +72,4. Det er kun tillatt mindre takoppbygg for trapperom / heismaskinrom (ike viftemaskinrom). Det kan kreves takplan.

§ 6
Spesialområder/bevaring (S1b, S2a og S4a).
Bebyggelse som på plankartet er omrammet med tykk strek, skal bevares og hvis mulig føres tilbake til opprinnelig utseende. Byggesøknader skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Eventulle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdige bygg.
Felt S1b
Innenfor de viste byggegrenser kan felt S1c utvides mot S1b med maks. 3 etasjer (gesimshøyde + 79), men ikke utover S1c's arealbegrensninger.
Felt S2a
Mindre utvidelser i en etasje kan tillates.
Felt S4a
Tilbaketrukket toppetasje tillates for murbygning.

BOLIGOMRÅDENE B1 - B9
§ 7
Feltene B1 - B5 kan utnyttes med BYA ikke over 25%, og maks. 3 etasjer. I skrått terreng bestemmes antall synlige etasjer i bebyggelsesplan. Ved en slik utnyttelse kan kreves bebyggelsesplan.
Det stilles høye krav til tilpassing til nabobygg og landskap når det gjelder dimensjoner, utforming og materialvalg.
Ved utnyttelse på under 20% kreves ikke bebyggelsesplan. Da gjelder kravene i § 8.
For eiendommer som kan bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles leke og oppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensninger og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.
For gnr. 19, bnr. 231, (Bærumsveien 217) kan tillates en bebyggelse som tilpasses overgangen mellom sentrums- og villabebyggelsen innenfor rammen av § 7 i reguleringsbestemmelsene. Tomten tillates bebygd med bolig. Maks. 150 m2 av arealene mot Bærumsveien kan nyttes til kontor. Det må vises atkomst til kontor og til bakenforliggende boliger. Parkering forutsettes løst på egen tomt.

§ 8
Boligområdene B6 - B9.
1. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av netto tomt (BYA= 20%). Antall etasjer maks. 2.
2. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 m2 og 200 m2 pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m2 . Arealkravet skal

dekkes på tomta bygningen ligger på.
3. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 m2.

TRAFIKKOMRÅDER.
§ 9
Fotgjengerprioritert sentrumsgate.
Gamle Ringeriksvei fra nr. 30 til nr. 40 og Bærumsveien fra nr. 208 til nr. 215 skal benyttes til sentrumsgate og være fotgjengeprioritert. Det forutsettes tilgjengelighet for varetransport til de enkelte eiendommer. Gjennomkjøringsmuligheten kan reguleres avhengig av trafikksituasjonen i området.
For den fotgjengerprioriterte sentrumsgaten skal det utarbeides egen detaljplan.
Det skal redegjøres for arealene for fotgjengere/syklister, biler (kjørebane, parkering, av- og pålastningsarealer), fotgjengeroverganger, fartsdempende tiltak, torg, utforming og møblering, herunder lekeapparater og benker skal vises/ beskrives i særskilt gateplan.I fotgjengersonen kan oppføres en-etasjes paviljonger begrenset til 200 m2. Det skal redegjøres for overgangssoner til Bærumsveien og til Gamle Ringeriksvei.
For busser og drosjer skal det være gjennomkjøring i Bærumsveien.
Annen gjennomkjøring ved bussterminalen skal vurderes utfra bussterminalens behov.

§ 10
Gang-/sykkelveier.
For gang-/sykkelveier skal stigningen ikke være større enn 1:12,5.
Fra Kolsåsbanens stasjon på felt S4d skal anlegges oversiktlig og kortest mulig gangforbindelse til bussterminalen.
Offentlig vei langs Kolsåsbanen til den sentrale fotgjengersonen skal føres via felt S4d.
Det skal være offentlig gangforbindelse fra bussterminal via bro over banen til Bekkestuveien.

§ 11
Parkering.
For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.
Parkeringsplasser skal generelt ligge under bebyggelsen. Omfanget av parkering på bakkeplan bestemmes i utomhusplan eller bebyggelsesplan.
Parkeringsatkomst til felt S4b skal føres via S4c. Parkeringsatkomst til felt S1b,c skal skje fra Bærumsveien, (det tillates innkjøring også fra Gamle Ringeriksvei).

§ 12
Terrenginngrep i forbindelse med veianleggene.
Før veianleggene igangsettes skal det være utarbeidet plan for terrengbehandling, beplantning og støyskjerming.

§ 13
Sikringssoner for tunneler og veikulvert.
Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.
§ 14
Fellesatkomst.
Viste fellesadkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

STØY.
§ 15

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

BEBYGGELSESPLAN OG UTOMHUSPLAN.
§ 16
Bebyggelsesplan.
Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor S1 - S6 som ivaretar helhet og fellesfunksjoner.
Planen skal fastlegge:
a. Plassering av bygningenes indre og ytre fasadeliv og gesimshøyder. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse.
b. Fasadeutforming og eventuelt materialbruk for å ivareta helhet og innbyrdes sammenheng.
c. Alment tilgjengelige trafikkarealer og bruken av disse, samt høydeplassering og tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.
d. Glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
e. Hovedtrekken i bruken av utearealene, møblering og beplantning.
f. Tomteinndelingen

§ 17
Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som skal være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhus planen skal detaljert vise det som er anført under d-f.
Ferdigattest vil ikke bli gitt før utearealene er opparbeidet etter planen.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1992044

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 25.01.1994 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BEKKESTUA, FELT S1c OG S1b

§ 1
Innenfor planområdet for denne bebyggelsesplanen (R.44-92) gjelder reguleringsbestemmelsene for Bekkestua, godkjent av kommunestyret 23.09.92, så langt ikke annet fremgår av bebyggelsesplanens kart, oppriss/tegninger og bestemmelsene nedenfor.

§ 2
Forretninger plasseres i 1.etasje under kontorene og gårdsrommet til boligene. Her tillates ikke kontorer. Atkomst til parkering og varelevering legges til 1.etasje.

§ 3
Brutto gulvareal:
Bolig .....…. min. 4.850 m2 fordelt på min. 60 leiligheter
Forretning .....…. 2.500 m2
Kontor ..... maks. 2.950 m2
Felles kontor/forretning maks. 500 m2

§ 4
Disponering av ubebygde arealer:
Uteoppholdsarealer for byggeområde "boliger" disponeres av boligblokkens beboere.
Uteoppholdsarealer for byggeområde "forretninger/kontorer" disponeres av forretninger og kontorer.
Bilatkomst fra Gamle Ringeriksvei og fra Bærumsveien disponeres av boligenes beboere, forretninger og kontorer.
Utforming av plassen mellom eksisterende bygg og kontorblokk må samordnes med gatebruksplanen.
Innenfor forretningsområdet er det ikke tillatt å ha gjerde.
Det skal være direkte kundeatkomst til forretningene fra Bærumsveien og plassen på planområdet (ikke bare via et atrium). Plassen skal være tilgjengelig for almenheten.

§ 5
Skilt og reklame:
I byggemelding skal det vises plassering av skilt og reklame. Egne detaljtegninger skal utformes og godkjennes av kommunens faste planutvalg.

§ 6
Ved byggemelding skal det redegjøres for utforming og materialvalg i fasader.
Fasader skal være av lyst materiale.
Byggetegninger må også redegjøre for utformingen av gårdsrommet og vekstmuligheter for beplantningen.

§ 7
Før byggetillatelse gis for boligene kan det kreves ytterligere detaljering av boligdelen.

§ 8
Ved byggestart før tunnelen er åpnet for trafikk, må utbygger fremlegge en detaljert plan for avvikling av anleggstrafikk som må være godkjent av Statens Vegvesen.
Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tunnelen er ferdig.
Atkomst til parkeringskjeller kan først tas i bruk når bussholdeplassen er flyttet til felt S4.

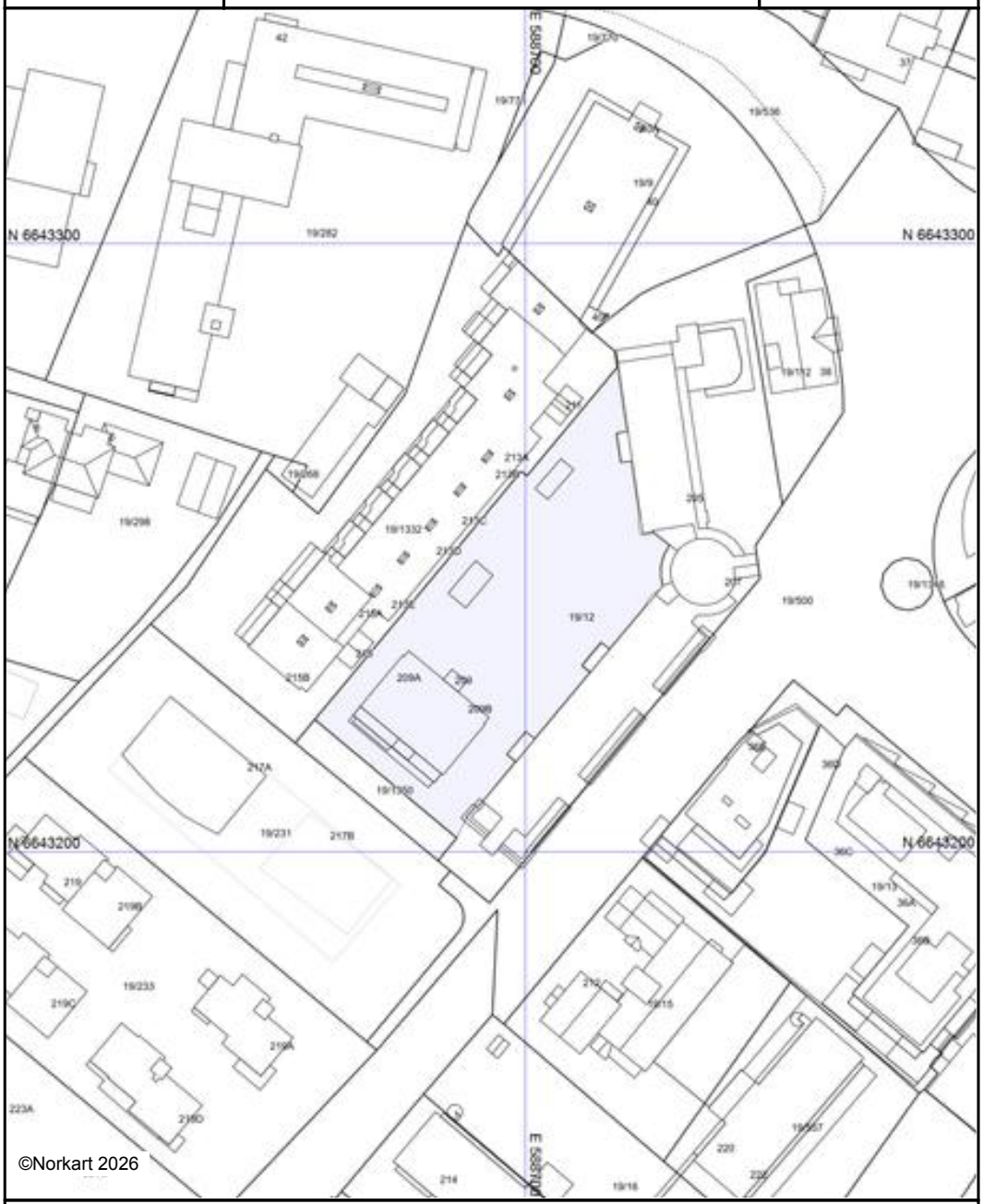
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 619/1/0/3
Adresse: Bærumsveien 209
Utskriftsdato: 25.02.2026
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.

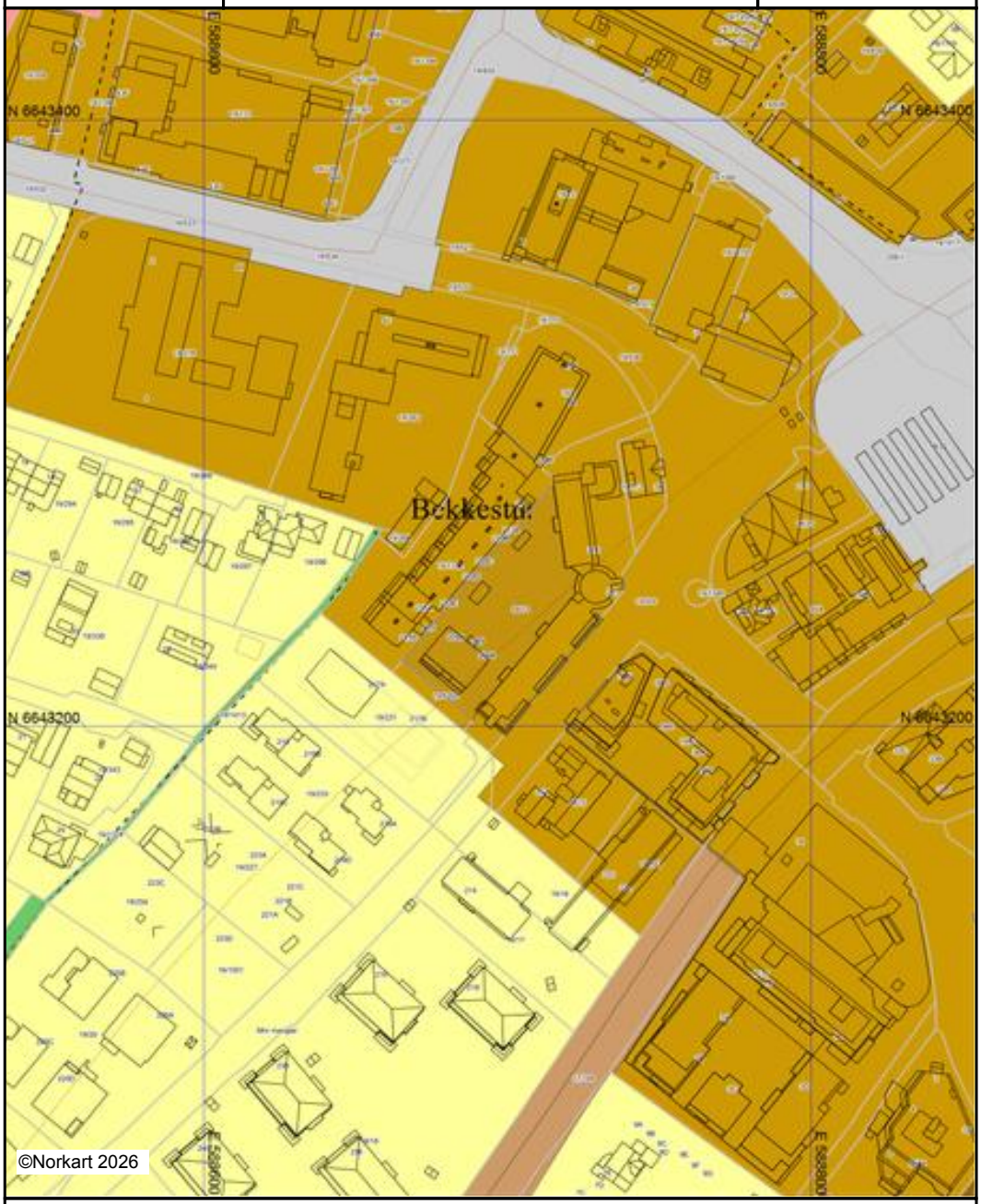
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 619/1/0/3
Adresse: Bærumsveien 209
Utskriftsdato: 25.02.2026
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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 25.02.2026

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	619	**Bnr**	1	**Fnr**	0	**Snr**	3
Adresse	Bærumsveien 209 , 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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1994/2340	Blokk	☑	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.

26030800088KO373287

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

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

SELVAAGBYGG A/S,
HOLMENVEIEN 19

0374 OSLO 3

DAHL, IVAR
SELVAAGBYGG
HOLMENVEIEN 19
0374 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 94-2340

Adresse: BÆRUMSVEIEN 209

Gnr: 19 Bnr: 12

Ferdigbesiktigelse avholdt:	05.02.97
Arbeidets art:	BOLIGBLOKK C 5
Byggherre:	SELVAAGBYGG A/S,
Anmelder:	SELVAAGBYGG A/S,
Ansvarshavende:	DAHL, IVAR
Ansvarshavende:	

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
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, 1. juli 1998
For sjef planseksjonen

Marit K. Liverud

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

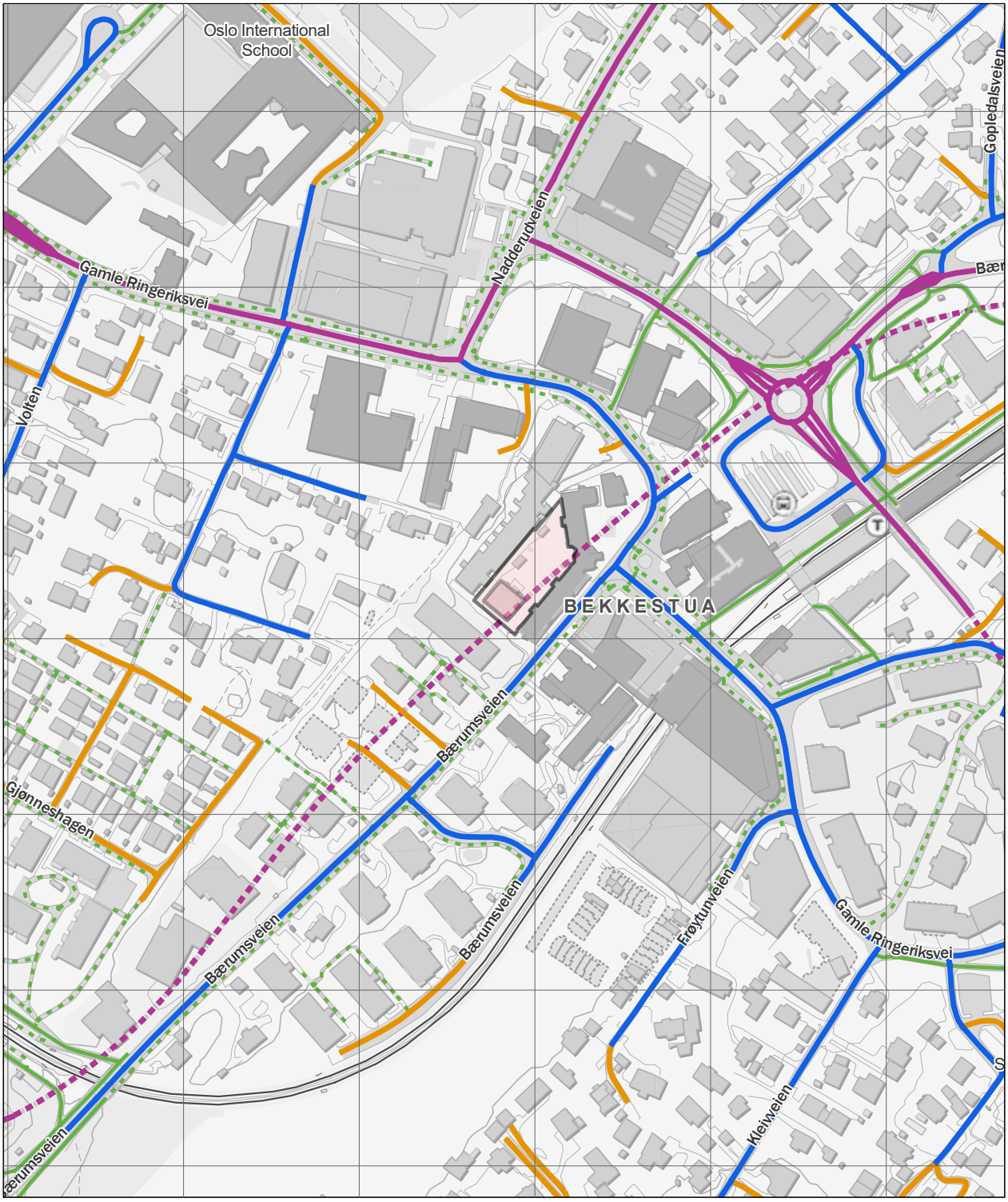
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 619/1/0/3
Adresse: Bærumsveien 209, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:25/02/2026



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

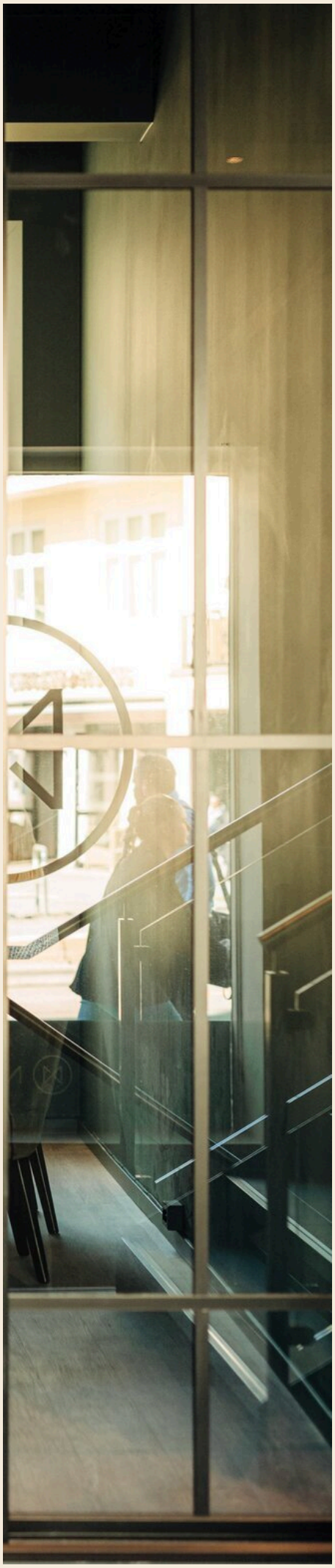


Velkommen til

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 56-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bærumsveien 209 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 619, bnr 1, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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:



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: