

Bærumsveien 204



Velkommen til

Bærumsveien 204



Salgsoppgaven produsert 13. september 2025

Bekkestua

Nyoppusset 4-roms hjørneleilighet | 2 balkonger | Heis, peis, garasje| 2 lekre bad | Flott utsikt | Rett ved T-bane/buss

Prisantydning	13 900 000,-
Fellesgjeld	180 829,-
Omkostninger	353 350,-
Totalpris	14 434 179,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 628,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Ansvarlig megler	Guttorm B. Olsen
Telefon	918 98 488
E-post	g.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker 4 roms hjørneleilighet med fin og meget sentral beliggenhet på Bekkestua. Her kan du enkelt følge med på livet rundt Bekkestua senter.
- Leiligheten har 2 lekre flislagte bad, 3 soverom og et meget funksjonelt moderne kjøkken. Det er åpent fra kjøkkenet til spisestue/stue med utgang til hver sin balkong. Takhøyde 265cm, store vindusflater med markiser mye lys og flott utsikt.
-
- - Meget sentral beliggenhet ved senteret
- - Nært til alle fasiliteter og T-bane
- - Ligger høyt med mye lys og flott utsikt
- - Hele leiligheten er modernisert i 2025
- - To nye flislagte bad/wc, gulvvarme
- - Gulvvarme i kjøkken/stue/entre, peis i stue
- - Nytt lekkert og moderne kjøkken
- - Godt med skap-/benkeplass
- - Alle hvitevarer integrert
- - Motoriserte markiser i stuen
- - En garasjeplass m/lader
- - Heis til alle etasjer

Arealer og innhold

BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	134 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré/gang, bod, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 17 kvm. 2 Balkonger

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

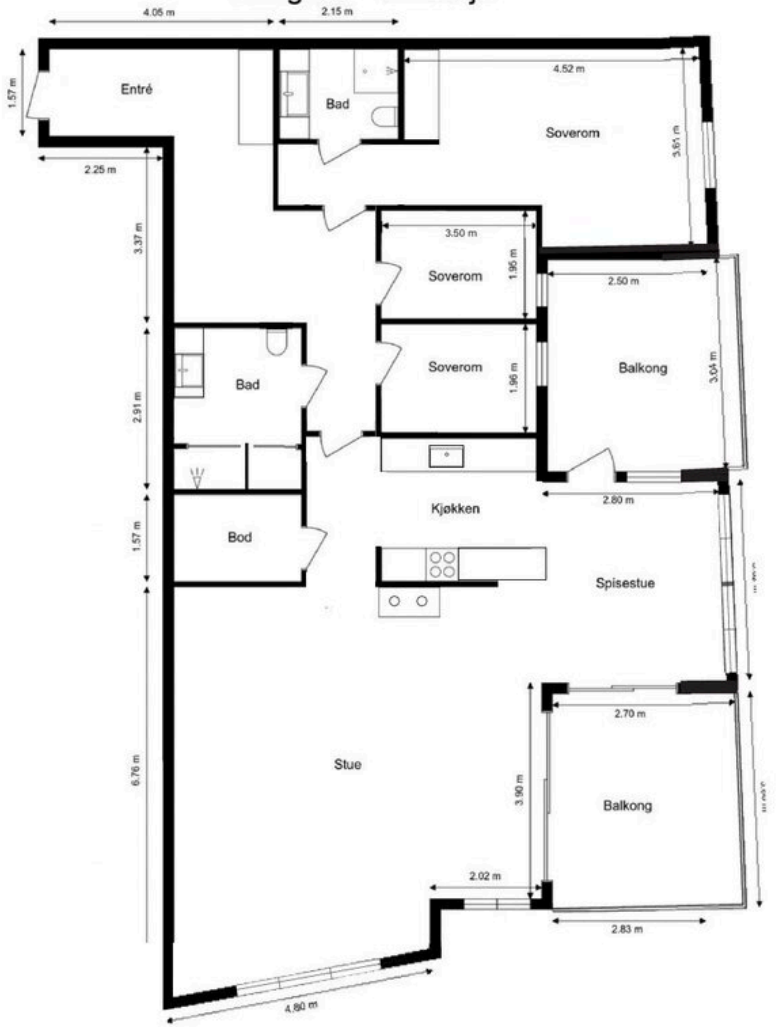


Forklaring av bilde/rommet



Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA

Leilighet - 3. etasje































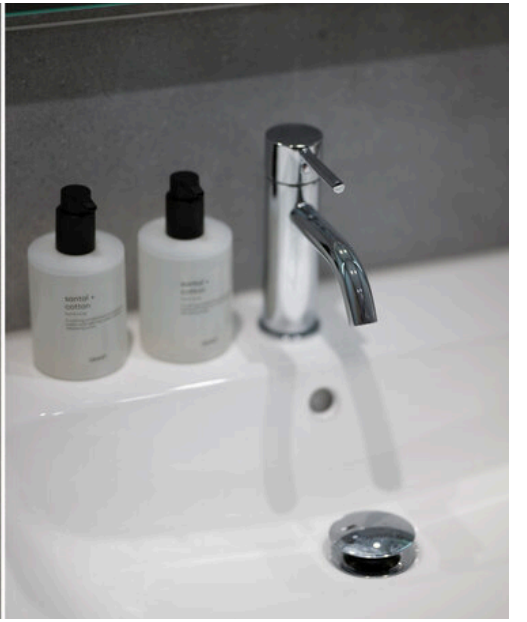

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Leilighet - 3. etasje
4.05 m
2.15 m
Entré
Bad
4.52 m
Soverom
3.51 m
1.57 m
2.25 m
3.37 m
3.50 m
Soverom
1.95 m
2.50 m
Balkong
3.04 m
Bad
Soverom
1.96 m
2.91 m
2.80 m
Kjøkken
Bod
1.57 m
Spisestue
2.70 m
Stue
6.76 m
3.90 m
Balkong
2.02 m
2.83 m
4.80 m



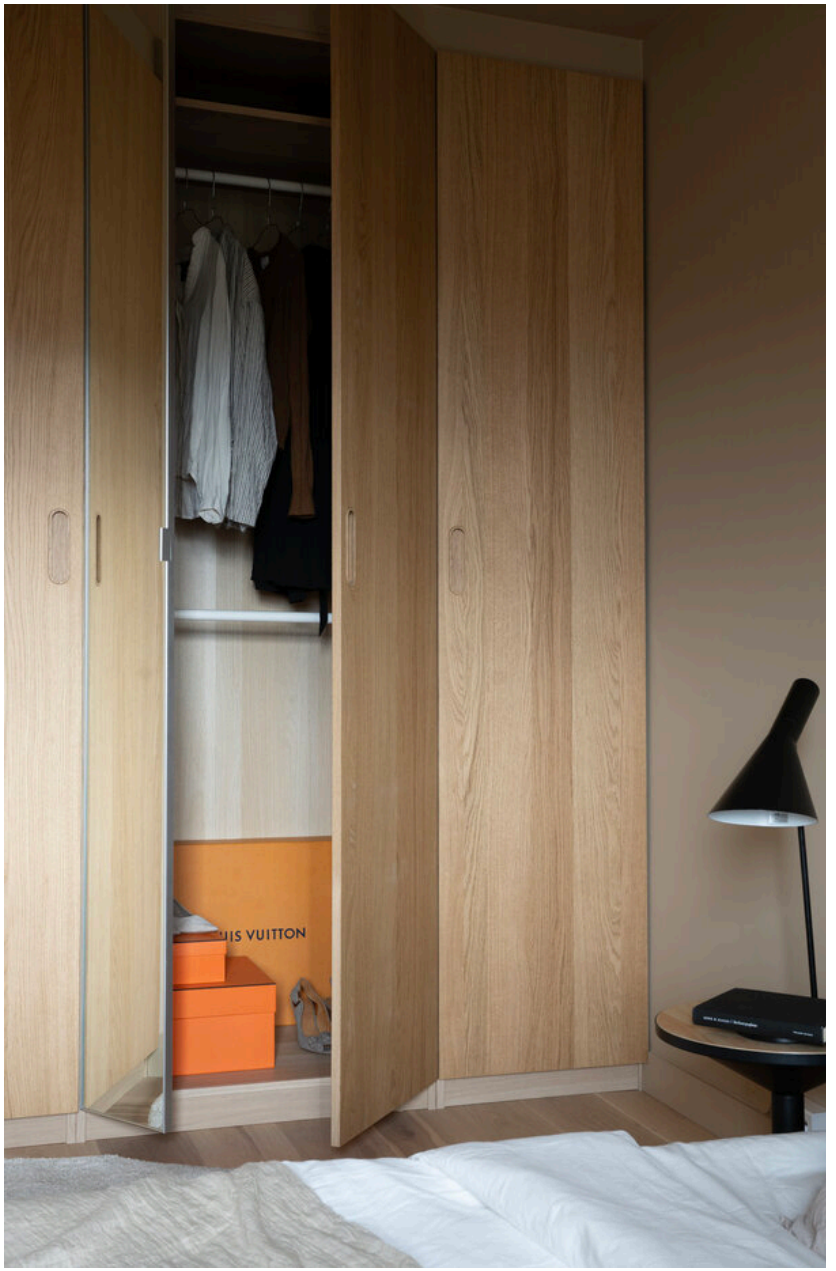











UIS VUITTON






BEKKESTUA SENTER

Informasjon

Bærumsveien 204

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0293/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 21, snr 6 i Bærum kommune

Selger
Jarle Haugo

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)
180 829,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 080 829,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
352 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
353 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
366 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 434 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 446 879,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 126 kvm. Entré/gang, bod, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 17 kvm. 2 Balkonger

Underetasje: BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Hjørneleiligheten ligger syd-/vestvendt til med mye lys og flott utsikt. Den har god funksjonell planløsning og inneholder. Entré/gang med garderobe, 1 bod, 3 soverom, hovedsoverom med garderobe. To lekre flislagte bad/wc og et moderne kjøkken. Stue med peis, egen spisestue del pluss 2 balkonger.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Leiligheten er nylig modernisert innvendig og har en høy standard. Dette omfatter fornyelse av begge badene og nytt kjøkken. Kjøkkenet med fronter i finert eik, lys høytrykkslaminat benkeplater og underlimt vask. Badene har nye skjulte rørføringer med Rør-i-Rør system for kaldt- og varmtvann. Det er montert nye klemringer på eksisterende sluk i dusjsonene. Termostat dusjbatteri. Veggmontert wc med Geberit duofix innbyggingssisterner. Heldekkende servanttopp over servantskap og ettgreps servantbatteri. Fordelerskap for rør-i-rørsystem er plassert i vegg i bod med avrenning for lekkasjevann inne på det store baderommet. Det montert PAX garderobe med eikefinerte dører på hovedsoverommet. Alle vegger / himling / belistning / dører er sparklet og malt. I tillegg er det elektriske anlegg oppgradert og det er utført noen mindre endringer i planløsning.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass. Funksjons testede vinduer fungerte normalt. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringstidstidspunktet. Vurdering av avvik • Det er avvik: Opprinnelige vinduer som fremstår i all hovedsak i normalt god stand alder tatt i betraktning men det er registrert noe utvendig slitasje/avflassing. Det var ikke synlige punkterte glass på befaringstidspunkt men gitt alder kan punktering plutselig oppstå.
Det er registrert manglende barnesikring for enkelte vinduer i stuen. Mer enn 50% av vinduenes forventet levetid er oversteget og tilstandsgrad settes grunnet alder. Gitt bygningsdelens alder er det påregnelig med jevnlig vedlikehold og at det kommer tid for fornyelser. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Barnesikring er sikkerhetstiltak knyttet til liv og helse

- Dører: Ytterdører med rammer og karmer i tre med isolerglass. Brannklassifisert inngangsdør. Vurdering av avvik: Det er avvik: En terrassedøren er noe trange med justeringsbehov og det er registrert noe slitasje utvendig. Det var ikke synlige punkterte glass på befaringstidspunkt men gitt alder kan punktering plutselig oppstå. Mer enn 50% av vinduenes forventet levetid er oversteget og tilstandsgrad settes grunnet alder. Konsekvens/tiltak: Gitt bygningsdelens alder er det påregnelig med jevnlig vedlikehold. Normal tid før utskifting av tredør er 30-50 år

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: To overbygde flislagte terrasser/veranda i betongkonstruksjoner på tilsammen 16 kvm.
Vurdering av avvik • Det er avvik: Det er registrert stedvis noe hul lyd i fliser men det ble ikke registrert bom/løse fliser. Deler av rekkverk/sikring har høyde under gjeldende krav på oppføringstidspunkt. Målt høyde for del av rekkverk er 87 cm. Krav var den gang 90 cm. Merk at gjeldende krav til rekkverkshøyde i dag er hhv. 100 og 120 cm. Det er ikke påkrevet å utbedre rekkverk for å tilfredsstille dagens krav men forholdet skal opplyses.
Noe sårskader og oppsprekking i del av mur/sikring. Konstruksjon inklusiv tekking/membran er opprinnelig.
Konsekvens/tiltak: Gitt alder og slitasje kan det være påregnelig med behov for fornyelser innen rimelig tid. Spesielt for den delen som også er takkonstruksjon/tekking for del av underliggende leilighet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik • Det er avvik: Det er foretatt stikkprøver med laservater i stue, hall og et soverom som viser noe svanker og retningsavvik. Det er registrert nivåforskjell på drøyt 15 mm. i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette har ingen byggeteknisk konsekvens

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

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.

Modernisering og påkostninger

- Badene: Smøremembran med tilhørende mansjetter / fiberremser med teknisk godkjenning på alle flislagte vegger og gulv. Fliser på gulv og vegger, gulvvarme. Nytt sanitæranlegg og Rør-i-Rør system for kaldt- og varmtvann. Termostat dusjbateri. Veggmontert wc med Geberit duofix innbyggingssisterner. Heldekkende servanttopp over servantskap og ettgreps servantbatteri. Fordelerskap for rør-i-rørsystem er plassert i vegg i bod pluss stoppekran for varmt og kaldtvann. Det er lagt opp opplegg for vaskemaskin ved på det store badet.

- Ventilasjon: Mekansisk sentralavtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom. Tilluft via ventiler i vegg. Viftemotor for ventilasjon var i følge eier nytt 2025Badene er koblet til leilighetens ventilasjonsanlegg.

- Kjøkken: Det er levert kjøkkenskrog fra IKEA. Alle dører / skuffefronter / dekksider er i finert eik og er levert av Oslo Plateskredderi. Benkeplatene er av høytrykkslaminat med underlimt vask
- Ventilasjonsarbeider: Kjøkkenavtrekk er koblet til leilighetens ventilasjonssystem (Flexit). Det er montert ny flexitvifte som er koblet til gårdens ventilasjonskaneler (egne kanaler for hver leilighet).

- Elektroarbeider: Det er lagt opp nye kurser / el. punkter til leiligheten som tilfredsstiller dagens krav. Det vises til vedlagte samsvarserklæring fra el. installatør. Det er lagt varmefolie i stue / kjøkkendel. Det er lagt varmekabler under fliser i inngangspartiet. Det er montert downlights i himling i stue og entre.
- Rørleggerarbeider / sanitæranlegg: Det er lagt opp nytt avløp og vanntilførsel til kjøkkenbenk og oppvaskmaskin fra nytt fordelerskap som er plassert i innvendig bod. Kjøkkenbatteri er tilkoblet. Rørinstallasjoner ikjøkken er sikret med aqua stop.
- Gulv: Det er lagt parkett av typen Saga Premium. Under parketten er det lagt plast, varmefolie og underlag for varmefolie i stue og kjøkkendel.
- Garderober: Det er montert garderobe i nisje i entre og på soverom 1. Type PAX med eikefinerte dører.
- Malerarbeider: Alle vegger / himling / belistning / dører er sparklet og malt. 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Renovering av bolig er utført av Rehabilitering AS.
Tak fornyet i hele sameiet i flere etapper fra 2020-2024
Fornyet det meste av el.anlegget i leiligheten herunder skiftet alle jordfeilautomater av Rett Elektro.
Alt røropplegg i leiligheten fra inntak er fornyet av Rørleggermester 1 Isdal.
Kjeller/u.etg:Fukt inne i underliggende treningssenter.
Noe problemer med avløp i sameiet. Ikke i denne leiligheten. Disse problemene er håndtert av sameiets styre

Bygningssakkyndig

Stein Gunnar Rølles

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:

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Elektrisitet varme i gulv på kjøkken, spisestue/stue pluss begge badene. Peis i stuen. Felles varmtvann inkl. i fellesutgiftene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 628,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, garasje, nedbetaling av fellesgjeld, TV/internett, forretningsfører, drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Fellesutgiftene fordeles slik:

- Felleskostnader kr. 5834,-
- TV/internett kr. 794,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 979 973,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 919 893,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leveres via sameiet

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bekkestua Handelshus, orgnr. 912415937

Om sameiet

Sameiet består av 23 boligseksjoner, 29 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon i gnr. 19 bnr. 21, snr. 1-53 i Bærum kommune

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 180 829,-pr. 31.12.2024

Sameiets lån pr. 01.03.2025

Lånebeløp: 5 267 763 ,-

Rente nominell er: 7,55%
Innfrielses år: 2053
Type lån: Annuitet

Fellesformue

Kr 7 505,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 4174195

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt og fint til i sentrum av Bekkestua. Hjørneleilighet som vender mot syd- og vestover med mye lys og flott utsikt. Her kan du følge livet ved Bekkestua Senter med kaféer og restauranter pluss et variert utvalg av forretninger med bl.a. apotek, vinmonopolet, treningssenter flere dagligvareforretninger og bibliotek. Alt i gangavstand fra leiligheten og det trygt å bevege seg rundt med oppvarmete fortau vinterstid.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, sandvolleyballbane, tennishall, Jar idrettshall, Nadderudhallen og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud Stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiastene ligger Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det kun en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, fotball m.m. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser. Det er kort vei med bil eller sykkel til badestrender på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet også populære utfluktsmål, med fine bademuligheter. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.12.1998
Ferdigattest for fasadeendring datert 13.05.2011
Ferdigattest for innvendig ombygging datert 27.06.2013.
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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/19/21/6:
16.09.1932 - Dokumentnr: 900311 - Best om garasje/parkering
fjerning av garasje m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1965 - Dokumentnr: 303747 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1997 - Dokumentnr: 22976 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:20
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser vedr. kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1997 - Dokumentnr: 22976 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: gnr 19 bnr 20 og 21
Bestemmelse vedr. felles gangsone m.v
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1997 - Dokumentnr: 25098 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr. drift og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1997 - Dokumentnr: 25100 - Bruksrett
Rettighetshaver: Samferdselssjefen Akershus
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1998 - Dokumentnr: 16560 - Erklæring/avtale
Best. om offentlig gangareal
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1998 - Dokumentnr: 16560 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:312
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1998 - Dokumentnr: 16560 - Erklæring/avtale
Best. om disp.rett vedr. bussterm. område
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2025 - Dokumentnr: 699465 - Bare gjeldsovertakende arvinger kan råde over registerenheten
Rettighetshaver: Marthins Leif Fadum Født: 31/03-1957
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende: Marthins Andreas Brenner
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende: Marthins Eirik Brenner
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: Marthins Hanne
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende: Marthins Robert Brenner
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende: Marthins Trond

19.06.2025 - Dokumentnr: 699557 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS
Org.nr: 950 007 613

26.09.1997 - Dokumentnr: 27986 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/6405

08.08.1997 - Dokumentnr: 22976 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:20
Bestemmelse om spillvannsledninger m.v
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:21

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand uten ytterligere utvasking.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,7% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 173 660,- 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. 3 000,-.

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 14. september 2025

Ansvarlig megler

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bærumsveien 204

Bærumsveien 204

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Oslo International School (1-1... 415 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Oslo International School 90 elever	7 min 0.6 km
Nadderud videregående skole 460 elever	14 min 1.2 km

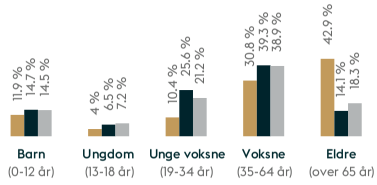
Offentlig transport

Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	1 min 0.1 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	2 min 0.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	22 min 1.9 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5... 92 barn	5 min 0.4 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år... 10 barn	7 min 0.6 km
OIS kindergarden (3-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stabekk skole	5 min
Myraparken balløkke	10 min
GYM Bekkestua	1 min
SATS Bekkestua Stasjon	1 min

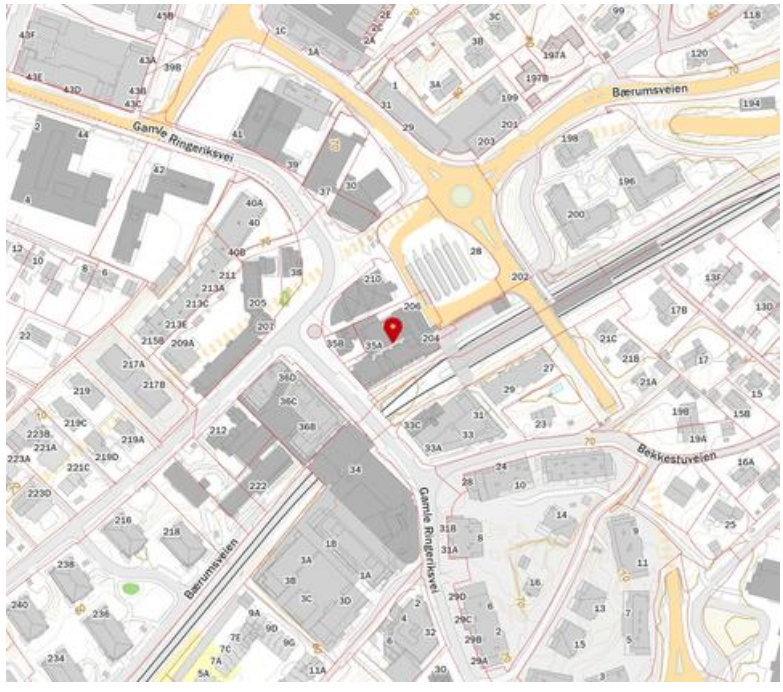
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



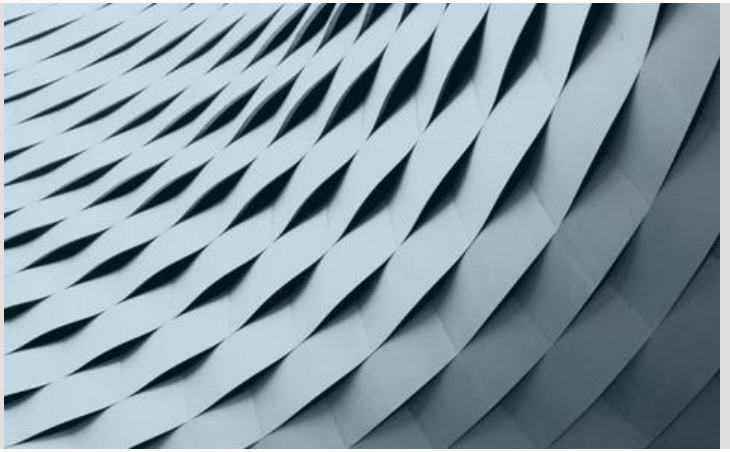
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 21, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 13.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15848-125034 **Referansenummer:** JW9733

Foretak: KSR Eiendom AS **Takstingeniør:** Stein Rølles

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

KSR Eiendom AS

Rapportansvarlig

Stein Rølles
Uavhengig Takstingeniør
stein@ksreiendom.no
901 44 454

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneseksjon i kombinert bolig- og næringsbygg oppført med bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende vegger i antatt bindingsverk utvendig i all hovedsak forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Vinduer og terrassedører med karmer og rammer i tre og isolerglass.

Leiligheten er nylig vesentlig fornyet innvendig. Dette omfatter fornyelse av begge bad og nytt kjøkken inkludert fornyelse av forsyningsrør for vann og fornyelse av overflater. I tillegg er det elektriske anlegg oppgradert og det er utført noen mindre endringer i planløsning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

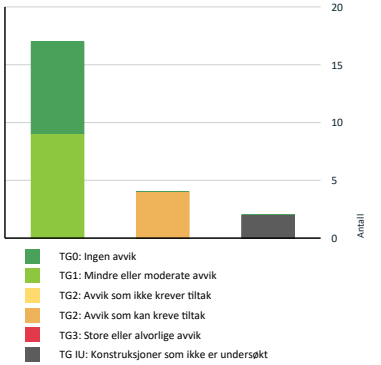
Lovlighet Gå til side

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad - soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1996

Kommentar
Registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass. Funksjonstestede vinduer fungerte normalt. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringstidspinktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opprinnelige vinduer som fremstår i all hovedsak i normalt god stand alder tatt i betraktning men har noe utvendig slitasje/avflassing. Det var ikke synlige punkterte glass på befaringstidspunkt men gitt alder kan punktering plutselig oppstå.
Det er registrert manglende barnesikring for enkelte vinduer i stuen.
Mer enn 50% av vinduenes forventet levetid er oversteget og tilstandsgrad settes i all hovedsak grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Gitt bygningsdelens alder er det påregnelig med jevnlig vedlikehold og at det kommer tid for fornyelser.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år
Barnesikring er sikkerhetstiltak knyttet til liv og helse.

TG 2 Dører

Ytterdører med rammer og karmer i tre med isolerglass.
Brannklassifisert inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En terrassedøren er noe trange med justeringsbehov og det er registrert noe slitasje utvendig.
Det var ikke synlige punkterte glass på befaringstidspunkt men gitt alder kan punktering plutselig oppstå.
Mer enn 50% av vinduenes forventet levetid er oversteget og tilstandsgrad settes i all hovedsak grunnet alder.

Konsekvens:
Gitt bygningsdelens alder er det påregnelig med jevnlig vedlikehold og at det kommer tid for fornyelser.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To overbygde flislagte terrasser/veranda i betongkonstruksjoner på tilsammen 16 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis noe hul lyd i fliser men det ble ikke registrert bom/løse fliser.
Deler av rekkverk/sikring har høyde under gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Målt høyde for del av rekkverk er 87 cm. Krav var den gang 90 cm.
Merk at gjeldende krav til rekkverkshøyde i dag er hhv. 100 og 120 cm.
Det er ikke påkrevet å utbedre rekkverk for å tilfredstille dagens krav men forholdet skal opplyses.

Noe sårskader og oppsprekking i del av mur/sikring.
Konstruksjon inklusiv tekking/membran er opprinnelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Gitt alder og slitasje kan det være påregnelig med behov for fornyelser innen rimelig tid. Spesielt for den delen som også er takkonstruksjon/tekking for del av underliggende leilighet

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre kosmetiske forhold som ikke blir beskrevet.

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er foretatt stikkprøver med laservater i stue, hall og et soverom som viser noe svanker og retningsavvik. Det er registrert nivåforskjell på drøyt 15 mm. i stue.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene i dette tilfellet har ingen byggteknisk konsekvens. Om noe så kan det ha en funksjonsmessig konsekvens, som for eksempel ved møblering.

TG 1 Pipe og ildsted

En åpen peis til sluttet elementpipe med eget pipeløp..

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fornyet inkludert nye forsyningsrør for vann, tettesjikt/membran, fliser og sanitært utstyr august/september 2025 og er ikke tatt i bruk.
Det er forevist bilder som viser bruk av smøremembran på gulv, våtromsplater og mansjetter for gjennomføringer i tettesjikt.
Opprinnelig Blücher stålsluk hvor det i følge eier er montert ny klemring.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater på senket himling.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk: Stålsluk med klemring og synlig membran.

Fall mot sluk i dusj: Ok fall i dusnisje.

Fall på gulv for øvrig: Det er fall fra vanninstallasjoner

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca 30 mm. Avslutning av membran/tettesjikt ved dør er synlig klemt mot dørterskel.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med servant, dusjarmatur på vegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
I følge eier er det benyttet sisterne med safety bag for lekkasjesikring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil med avtrekk i himling og spalte for tilluft i dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og det er forevist dokumentasjon på oppbygging og utførelse av tettesjikt. Hulltagning er derfor unntatt fra forskriftens krav.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

Generell

Rommet er fornyet inkludert nye forsyningsrør for vann, tettesjikt/membran, fliser og sanitært utstyr august/september 2025 og er ikke tatt i bruk.
Det er forevist bilder som viser bruk av smøremembran på gulv, våtromsplater og mansjetter for gjennomføringer i tettesjikt.
Opprinnelig Blücher stålsluk hvor det i følge eier er montert ny klemring.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Fliser.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Stålsluk med klemring og synlig membran.

Fall mot sluk i dusj: Ok fall i dusnisje.

Fall på gulv for øvrig: Det er fall fra vanninstallasjoner mot sluk.

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Tilstandsrapport

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er godt over krav på 25 mm. Avslutning av membran/tettesjikt ved dør synlig klemt mot dørterskel.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med servant, dusjarmatur på vegg og vegghengt toalett.
I følge eier er det benyttet sisterne med safety bag for lekkasjesikring.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventil med avtrekk i himling og spalte for tilluft i dør.

3. ETASJE > BAD - SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og det er forevist dokumentasjon på oppbygging og utførelse av tettesjikt. Hulltagning er derfor unntatt fra forskriftens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/JØKKEN

TG 0 Innredning

Innredning med laminerte skapstammer og finérte fronter. Benkeplater i høytrykkslaminat med underlimt oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, induksjosstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/JØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utblåsning via ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig infrastruktur for vann og avløp i plast, kobber og stål.
To fordelerskap plassert i henholdsvis et bad og bod og drenert til rom med sluk.
I følge eier var innvendig vann og avløpsedninger nytt 2025 . Jfr dog beskrivelse av sluk i bad.

TG 1 Ventilasjon

Mekansisk sentralavtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom.
Tilluft via ventiler i vegg.
Viftemotor for ventilasjon var i følge eier nytt 2025

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

I følge eier er det felles varmtvann og således ingen bereder i leiligheten.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring er er plassert i flellestavle og er ikke besiktiget.
Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert august/september i år og leiligheten var på befaringstidspunkt ikke tatt i bruk, slik at deler av spørsmål knyttet til bruk er svart som ukjent.

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.
   1996

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriske arbeider utført i nåværende eiers eiertid er utført av Rett Elektro i 2025
   Det kan ikke svares for eventuelle arbeider utført før dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er forevist samsvarserklæring for nylig utførte arbeider i forbindelse med modernisering av leiligheten.

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?
   Forholdet er ukjent da boligen ikke er tatt i bruk etter fornyelser.

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

Generelt om anlegget

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

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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. Tilstandsgrad er derfor ikke satt iht. veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og få utført en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukker (pulverapparat. Utstyr er nytt 2025.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

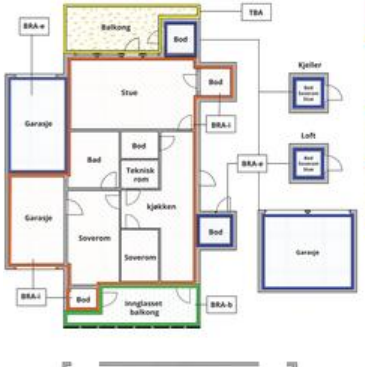
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	126			126	
Kjeller		8		8	
SUM	**126**	**8**			
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/hall, bad, bad - soverom, stue, stue/jøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Rommene er i rapporten beskrevet iht. bruk og slik de fremstod på befaringstidspunkt. Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovlighet er ikke kontrollert.
Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 123 kvm.
S-ROM: 3 kvm.
Ekstern bod beskrevet som BRA-e er påvist av eier/kunde.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en rekke fornyelser 2025. Se beskrivelse for øvrig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke målt takhøyde under 220 mm. som er beskrevet som avvik fra takhøyde i NS3600.
Takhøyde er målt til ca. 227-265 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Stein Rølles	Takstingeniør
	Jarle Haugo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	21		6		Iht. Norges Eiendommer.	Ikke relevant

Adresse

Bærumsveien 204

Hjemmelshaver

Marthins Andreas Brenner, Marthins Eirik Brenner, Marthins Hanne, Marthins Leif Fadum, Marthins Robert Brenner, Marthins Trond

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Diverse bilder av tettesjikt - våtrom	12.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 21
3201 BÆRUM

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift.

Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Kun for valg av tilstandsgrader følger rapporten i hovedsak Norsk Standard NS 3600 (gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig)

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

For kostnadsestimat ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Kostnadsestimat som fremkommer ved TG3 må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker, og det anbefales at det innhentes tilbud fra utførende. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter dato for befaring, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen etter dato for befaring og frem til det er inngått en salgsavtale, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse med mindre annet er opplyst.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad,

Forutsetninger

utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører som meglerforetak, banker, forsikringsselskap etc.

Rehabilitering av lelighet 306

i Bærumsveien 204

1357 Bekkestua

Juli / september 2025

ORIENTERING

Rehabilitering AS har hatt ansvaret for total rehabilitering / ombygging av leilighet (seksjon) i B rumsveien i B rum.

Følgende aktører har vært involvert:

Entreprenør:	Rehabilitering AS Org.nr. 932089610
El. installatør:	ett lektro AS Org.nr.
Rørlegger:	Rørleggermester 1 Isdahl Org.nr.999321046

Baderommene (stort og lite bad)

Badene er bygget for å oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.

Tømrer / snekkerarbeider:
Demontering og fjerning av eksist. kledning på vegger, gulv og i tak. OSB plater påsatt stenderverk som underlag for godkjente våtromsplater.
Himling senket og kledd med gipsplater. Montert servantskap og speil.

Membranarbeider:
Smøremembran med tilhørende mansjetter / fiberremser med teknisk godkjenning på alle flislagte vegger og gulv. Membran er lagt etter leverandørens anvisning. På malte vegger er det brukt godkjente produkter.

Mur / flisarbeider:
Påstøp med svinn armering på gulv med fall mot sluk. Gulv- og veggfliser, limt til underlaget med et sementbasert lim.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:
Sanitæranlegget er tilkoplet eksisterende vann- og avløpsrør.
Nye skjulte rørføringer med Rør-i-Rør system for kaldt- og varmtvann. Det er montert nye klemringer på eksisterende sluk i dusjsonene. Termostat dusjbateri. Veggmontert wc med Geberit duofix innbyggingssisterner.
Heldekkende servanttopp over servantskap og ettgreps servantbatteri.
Fordelerskap for rør-i-rørsystem er plassert i vegg i bod med avrenning for lekkasjevann inne på det store baderommet. I fordelerskapet er det stoppekran for varmt og kaldt vann.
Det er lagt opp opplegg for vaskemaskin ved på det store badet.

Ventilasjonsarbeider:
Badene er koblet til leilighetens ventilasjonsanlegg.

Elektroarbeider:
Downlights er montert i tak, med egen dimmebryter plassert i vegg ved døren. Det er lagt opp punkt for tilkobling av evt. speilskap i vegg over servant. Egen stikkontakt ved hovedservant. Det er videre lagt opp stikkontakt for vaskemaskin på det store badet.
Varmekabel med termostatregulering og termostaten er plassert i vegg ved siden av døren. For elektroarbeidene vises det til vedlagte samsvarserklæring.

Stue / kjøkken /entre

Tømrer / snekkerarbeider:

Gammel parkett er revet. Det er revet diverse lettvegger for å få en tidsmessig lay-out på leiligheten.

Det er lagt parkett av typen Saga Premium. Under parketten er det lagt plast varmefolie og underlag for varmefolie i stue og kjøkkendel.

Gammel belistning er fjernet og erstattet med ny. Himling er nedforet og kledd med gips for å gi plass til downlights.

Det er levert kjøkkenskrog fra IKEA. Alle dører skuffefronter dekksider er i finert eik og er levert av slo Plateskredderi. Benkeplatene er av høytrykkslaminat med underlimt vask og er levert av Oslo Plateskredderi AS

Det er montert garderobe i nisje i entre. Type PAX med eikefinerte dører.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:
Det er lagt opp nytt avløp og vanntilførsel til kjøkkenbenk og oppvaskmaskin fra nytt fordelerskap som er plassert i innvendig bod. Kjøkkenbatteri er tilkoblet. Rørinstallasjoner i kjøkken er sikret med aqua stop.

Elektroarbeider:
Det er lagt opp nye kurser / el. punkter til leiligheten som tilfredsstiller dagens krav. Det vises til vedlagte samsvarserkl ring fra el. installatør. Det er lagt varmefolie i stue kjøkkendel. Det er lagt varmekabler under fliser i inngangspartiet. Det er montert do nlights i himling i stue og entre.

Ventilasjonsarbeider:
Kjøkkenavtrekk er koblet til leilighetens ventilasjonssystem (Flexit). Det er montert ny flexitvifte som er koblet til gårdens ventilasjonskaneler (egne kanaler for hver leilighet).

Malerarbeider
Alle vegger / himling / belistning / dører er sparklet
og malt. For farger og produkter vises det til vedlegg

Soverom 1 (hovedsoverom), 2 og 3

Tømrer / snekkerarbeider:

Gammelt parkett og listverk er revet.

Det er lagt parkett. Under parketten er det lagt plast og gulvunderlag for parkett

Det er montert nytt listverk.

Det er montert PAX garderobe med eikefinerte dører på soverom .

Elektroarbeider:
El. punkter er fornyet. Det er montert do nlights i soverom .Det vises til vedlagte samsvarserklæring.

Malerarbeider
Alle vegger / himling / belistning dører er sparklet og malt.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugo, Jarle	9578-5992-4-3231002	2025-09-12 11:45:48

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
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0293/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 204, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jarle Haugo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29198782
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering AS. Totalrenovering av bolig

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering AS. Totalrehabilitering av 2 baderom. juni- august 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak fornyet i hele sameiet i flere etapper fra 2020-2024

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro. Fornyet det meste av el.anlegget i leiligheten herunder skiftet alle jordfeilautomater.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ingen kjennskap. Installert felles for garasjeanlegget i sameiet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester 1 Isdal. alt røropplegg i leiligheten fra inntak er fornyet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Div. arbeider på sameiets hånd

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fukt inne i underliggende treningssenter.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i leiligheten

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

Ja

Beskriv: Noe problemer med avløp i sameiet. Ikke i denne leiligheten. Disse problemene er håndtert av sameiets styre

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra september 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tatt ifm med forrige salg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0293/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugo, Jarle	**2025-09-12**

Identifikasjon

bankID Haugo, Jarle

Signicat

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

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Bekkestua
E-post: bekkestua@krogsveen.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Bekkestua Handelshus**

Megleropplysninger 06.03.2025
Vi viser til forespørsel av 05.03.2025

Boligselskap:	Bekkestua Handelshus
Organisasjonsnr:	912415937
Gnr./bnr:	19 / 21
Eier(e):	Ragnhild Marie Martins
Seksjons-/andelsnr:	6
Adresse:	Bærumsveien 204, 1357 Bekkestua
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/bekkestuahandelshus
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/bekkestuahandelshus/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 4174195
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer en parkeringsplass

Informasjon om lån per 01.03.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9490.70.68867
Nominell rente:	7,55 %
Innfrielsesår:	2053
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2025:	kr 5 260 763
Andel av saldo:	kr 179 445
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.834,- pr. md.
TV/Internett	kr 794,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.628,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 505	kr 180 829

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

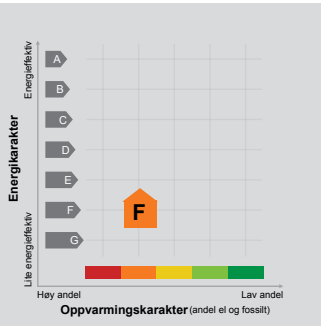
Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENERGIATTEST

Adresse	Bærumsveien 204
Postnummer	1357
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18573733
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-166382
Dato	10.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Bekkestua Handelshus
2. april 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Bekkestua Handelshus

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.04.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Bærum bibliotek

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

Ingen innmeldte saker

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jarle Haugo	På valg:	2026
Styremedlem	Maja Kirkevold	På valg:	2026
Styremedlem	Øystein Dalby	På valg:	2025
Styremedlem	Peder Vaage	På valg:	2026
Styremedlem	Atle Hermansen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/bekkestuahandelshus/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer: 4174195

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Året startet med vannlekkasjer i fire leiligheter. Lekkasjene var forårsaket av utettheter i membran på et av takutspringene over leilighetene i 4. etasje. Disse skulle vært tatt i forbindelse med rehabilitering av balkongene for fem år siden, men det viser seg i ettertid at dette ikke ble gjort.

Vi har nå gått over alle disse takene og det ble avdekket at det var fukt i isolasjonen under membranen i alle takene. Takene er utbedret, og skal nå forhåpentligvis holde tett i mange år.

Følgeskadene i de fire berørte leilighetene er dekket av forsikringen, men takutbedringen måtte dessverre dekkes av sameiets midler.

På senvinteren ble det oppdaget at varmekablene på gangbroen i 4. etasje ikke virket. Dette medførte glatte gangbaner med fare for skader. Kablene ble forsøkt reparert, men det var flere brudd på dem slik at de måtte skiftes ut. Utskiftingen skapte en del ulemper ettersom de gamle flisene måtte fjernes, nye spor til varmekablene måtte freses og det ble til slutt lagt sklisikre fliser.

Varmekablene styres nå automatisk via en sensor som overvåker nedbør og temperatur. Den samme føleren er koblet til kablene i 3. og 5. etasje.

Vi har hatt problemer med avløpsnettet i gården, noe som har forårsaket lekkasjer i noen næringsarealer. Problemene skyldes bl.a. delvis tette horisontale rørføringer og at dimensjonering av avløpsrør ikke er tilpasset den situasjonen vi i dag har med til tider ekstreme nedbørsmengder. Avløpssystemet er renset og vi har situasjonen under kontinuerlig observasjon.

Vi har i årenes løp vært plaget av at duer / måker har hatt tilhold på taket. Dette har ført til tilgrising av takterrassen, fasaden og enkelte balkonger. Det ble i den anledning besluttet å montere elektriske fugleavvisere på de mest utsatte stedene. Dette har vist seg å være effektivt, og anlegget vil kunne utvides til andre deler av taket om nødvendig.

Garasjeanlegget ble etter påske rengjort, dette er en aktivitet som vil bli utført årlig. Det samme gjelder vinduspuss i fellesarealene.

Vi har hatt flere møter med SATS for å få bukt med støyproblemene i treningssenteret. Det er iverksatt tiltak som skal eliminere støy, og det synes som om tiltakene har hjulpet en god del. Det hadde vært fint om vi kunne få tilbakemelding om det fremdeles er sjenerende støy fra senteret, slik at vi evt kan følge opp dette med SATS.

Søppelrommet vårt er et til tider en stor utfordring. Vi opplever at søppelkassene ofte er overfylte, og vi ser at pappesker som legges i containerne ikke slås sammen. De containerne som er overfylte blir ikke tatt med ved søppelhenting,

noe som medfører en ekstrakostnad for sameiet da vi må bestille ekstrahenting av avfall. Vi henstiller derfor til alle om å ta ansvar for hindre overfylling av containerne.

Vi har i år også hatt en del problemer med dørpumper som styret har håndtert. Ellers har styret håndtert henvendelser fra beboere i forbindelse med ulike problemstillinger.

Vi har de siste årene ikke hatt noen økning i felleskostnadene, men med den generelle kostnadsøkningen i samfunnet og de utfordringene vi har hatt og fortsatt står overfor på vedlikeholdssiden har styret besluttet å øke felleskostnadene. Med virkning fra 1. januar 2025 er felleskostnadene økt med 15 prosent for bolig og 38 prosent for næring. Etter ønske fra flere av sameierne har vi fra samme dato besluttet at felleskostnader skal betales hver måned og ikke hvert kvartal som nå. Varsel om dette ble i desember sendt ut fra Solibo.

For øvrig vil vi minne om den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt for egen seksjon. Dette gjelder blant annet rensing av sluk inne i leilighetene og på terrassene, samt vedlikehold av vinduer og karmer. Det er spesielt viktig at alle sluk etterses jevnlig da tette sluk kan forårsake lekkasjer.

Styret

v/styrets leder

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Bekkestua Handelshus

Orgnr: 912 415 937

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 725 628**	**582 561**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 509 298	-1 440 350
Nedbetalt lån	0	2 696 539
Opptak lån	0	5 405 000
Avdrag lån	52 006	125 045
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-1 561 304**	**1 143 066**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**164 323**	**1 725 628**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	220 016	1 993 453
Kortsiktig gjeld	55 692	267 825
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**164 323**	**1 725 628**

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og aker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde fellesskostnader	2	1 975 128	1 975 111	1 975 440	2 435 750
Annen driftsrelatert inntekt	3	28 032	37 717	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 003 160**	**2 012 828**	**2 040 440**	**2 500 750**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	35 250	19 740	21 150	28 200
Styrehonorar	5	250 000	140 000	150 000	200 000
Forsikring		141 924	112 088	135 000	165 000
Forretningsførsel		99 721	102 126	110 000	115 000
Revisjon		11 073	9 013	13 000	10 000
Kommunale avgifter		446 959	301 125	350 000	450 000
Energi/fyring	6	97 818	124 124	125 000	80 000
Kabel-TV/internett		198 329	163 703	150 000	200 000
Vedlikehold	7	1 753 769	2 049 463	465 000	695 501
Renhold	8	79 824	52 614	69 000	76 000
Andre driftskostnader	9	40 102	145 409	37 000	22 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 154 770**	**3 219 404**	**1 625 150**	**2 042 201**
DRIFTSRESULTAT		**-1 151 610**	**-1 206 576**	**415 290**	**458 549**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		41 182	754	0	0
Finanskostnader		398 871	234 528	337 000	430 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**357 689**	**233 774**	**337 000**	**430 000**
Resultat		**-1 509 298**	**-1 440 350**	**78 290**	**28 549**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-1 509 298	-1 440 350		
SUM DISPONERING		**-1 509 298**	**-1 440 350**		

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC

Sameiet Bekkestua Handelshus

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-201 140	-173 680
Forskuddsbetalte kostnader	11	126 487	127 319
Bankinnskudd		294 669	2 039 814
SUM OMLØPSMIDLER		**220 016**	**1 993 453**
SUM EIENDELER		**220 016**	**1 993 453**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-5 104 118	-3 594 819
SUM EGENKAPITAL		**-5 104 118**	**-3 594 819**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	5 268 441	5 320 447
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 268 441**	**5 320 447**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 870	244 659
Påløpt rente		22 822	22 346
Annen påløpt kostnad		0	820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 692**	**267 825**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**220 016**	**1 993 453**

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Bekkestua Handelshus

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 784 688
Kabel-TV/Internett	190 440
Sum innkrevde felleskostnader	**1 975 128**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	28 032
Sum annen driftsrelatert inntekt	**28 032**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 250.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 250 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	69 638
Strøm elbillading	28 180
Sum energi/fyring	**97 818**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 538 205
Vedlikehold VVS	116 808
Vedlikehold elektro	24 731
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 450
Serviceavtale heis	59 116
Dører og porter	5 263
Diverse vedlikeholdskostnader	2 198
Sum vedlikehold	**1 753 769**

NOTE 8 - RENHOLD

Møtleie	9 089
Renhold	46 235
Renhold tillegg	24 500
Sum renhold	**79 824**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Egenandeler forsikring	10 000
Fellesarrangement	13 957
Annen fremmed tjeneste	8 316
Generalforsamling/årsmøte	1 350
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 642
Annen kostnad	1 838
Sum andre driftskostnader	**40 102**

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC Oneflow ID 10039221 Side 5 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Bekkestua Handelshus

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 594 819
Overført til/fra egenkapital	-1 509 298
Opptjent egenkapital 31.12	**-5 104 118**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	24 505
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	101 982
Sum forskuddsbetalte kostnader	**126 487**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	9490.70.68867
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2053
Rentesats (nominell)	7,55 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 405 000**
Lånesaldo 01.01	5 320 447
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	52 006
Lånesaldo 31.12	**5 268 441**

✔ Signert 06-03-2025 13:29:39 UTC Oneflow ID 10039221 Side 6 / 8

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Sameiet Bekkestua Handelshus

Org. nr. 912 415 937



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap - Bolig	s. 3
Resultatregnskap - Næring	s. 4
Balanse - Bolig	s. 5
Balanse - Næring	s. 6
Noter	s. 7

Kommentarer til rapporten

Sameiet Bekkestua Handelshus består av 53 seksjoner fordelt på Bolig og Næring. For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Bolig og Næring sin andel.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 195 128	1 195 111	1 195 440	1 355 750
Annen driftsrelatert inntekt	2	28 032	22 717	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 223 160**	**1 217 828**	**1 245 440**	**1 405 750**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		15 161	8 490	9 097	14 100
Styrehonorar		107 525	60 214	64 515	100 000
Forsikring		61 041	48 209	58 064	70 967
Forretningsførsel		42 890	43 924	47 311	57 500
Revisjon		5 536	3 876	5 591	5 000
Kommunale avgifter		290 523	195 732	227 500	292 500
Energi/fyring	3	62 999	77 889	62 500	40 000
Kabel-TV/internett		198 329	163 703	150 000	200 000
Vedlikehold	4	786 393	1 178 453	254 138	337 227
Renhold	5	79 824	52 614	69 000	76 000
Andre driftskostnader	6	26 250	111 163	16 483	11 110
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 676 472**	**1 944 266**	**964 199**	**1 204 404**
DRIFTSRESULTAT		**-453 312**	**-726 438**	**281 241**	**201 346**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		17 713	754	0	0
Finanskostnader		171 554	100 870	164 864	184 943
RESULTAT FINANSPOSTER		**153 842**	**100 116**	**164 864**	**184 943**
Resultat		**-607 154**	**-826 555**	**116 377**	**16 403**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	780 000	780 000	780 000	1 080 000
Annen driftsrelatert inntekt	2	0	15 000	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**780 000**	**795 000**	**795 000**	**1 095 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		20 089	11 250	12 053	14 100
Styrehonorar		142 475	79 786	85 485	100 000
Forsikring		80 882	63 879	76 937	94 034
Forretningsførsel		56 831	58 201	62 689	57 500
Revisjon		5 536	5 136	7 409	5 000
Kommunale avgifter		156 436	105 394	122 500	157 500
Energi/fyring	3	34 819	46 235	62 500	40 000
Kabel-TV/internett		0	0	0	0
Vedlikehold	4	967 377	871 011	210 862	358 274
Renhold	5	0	0	0	0
Andre driftskostnader	6	13 853	34 245	20 517	11 390
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 478 298**	**1 275 138**	**660 951**	**837 798**
DRIFTSRESULTAT		**-698 298**	**-480 138**	**134 049**	**257 202**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		23 470	0	0	0
Finanskostnader		227 317	133 657	172 136	245 057
RESULTAT FINANSPOSTER		**203 847**	**133 657**	**172 136**	**245 057**
Resultat		**-902 145**	**-613 795**	**-38 087**	**12 145**

Balanse 2024
Avdeling: Bolig

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-6 140	21 320
Forskuddsbetalte kostnader	7	112 521	109 668
Bankinnskudd		190 620	889 923
SUM OMLØPSMIDLER		**297 001**	**1 020 911**
SUM EIENDELER		**297 001**	**1 020 911**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-1 999 852	-1 392 699
SUM EGENKAPITAL		**-1 999 852**	**-1 392 699**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 265 956	2 288 324
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 265 956**	**2 288 324**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 081	115 322
Påløpt rente		9 816	9 611
Annen påløpt kostnad		0	353
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 897**	**125 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**297 001**	**1 020 911**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2024
Avdeling: Næring

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-195 000	-195 000
Forskuddsbetalte kostnader	7	13 965	17 651
Bankinnskudd		104 049	1 149 891
SUM OMLØPSMIDLER		**-76 986**	**972 542**
SUM EIENDELER		**-76 986**	**972 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-3 104 266	-2 202 121
SUM EGENKAPITAL		**-3 104 266**	**-2 202 121**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 002 485	3 032 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 002 485**	**3 032 123**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 789	129 337
Påløpt rente		13 006	12 735
Annen påløpt kostnad		0	467
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 795**	**142 540**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-76 986**	**972 542**

Noter

	Bolig	Næring
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER		
Innkrevde felleskostnader	1 004 688	780 000
Kabel-TV/Internett	190 440	0
Innkrevde felleskostnader	**1 195 128**	**780 000**
NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT		
Elbillading	28 032	0
Sum annen driftsrelatert inntekt	**28 032**	**0**
NOTE 3 - ENERGI/FYRING		
Elektrisitet	34 819	34 819
Strøm elbillading	28 180	0
Sum energi/fyring	**62 999**	**34 819**
NOTE 4 - VEDLIKEHOLD		
Vedlikehold bygninger	655 742	882 462
Vedlikehold VVS	50 239	66 569
Vedlikehold elektro	10 637	14 094
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 450	0
Serviceavtale heis	59 116	0
Dører og porter	2 263	2 999
Diverse vedlikeholdskostnader	945	1 253
Sum vedlikehold	**786 393**	**967 377**
NOTE 5 - RENHOLD		
Mattleie	9 089	0
Renhold	46 235	0
Renhold tillegg	24 500	0
Sum renhold	**79 824**	**0**
NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Egenandeler forsikring	4 301	5 699
Fellesarrangement	13 957	0
Annen fremmed tjeneste	3 577	4 739
Generalforsamling/årsmøte	581	769
Bank- og andre transaktjonskostnader	1 997	2 645
Annen kostnad	1 838	0
Sum andre driftskostnader	**26 250**	**13 853**

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER		
Forskuddsbetalt forsikring	10 539	13 965
Forskuddsbetalt kabel-tv/internett	101 982	0
Sum forskuddsbetalte kostnader	**112 521**	**13 965**
NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital 1.1	-1 392 699	-2 202 121
Overført til/fra egenkapital	-607 154	-902 145
Sum annen egenkapital	**-1 999 852**	**-3 104 266**
Andel av egenkapital 1.1	**39,18 %**	**60,82 %**

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på

kr. 200.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlemmer
Karen Marie Vasli stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. INNMELDTE SAKER

Ingen innmeldte saker.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Bekkestua Handelshus

Møtedato:	onsdag, 2. april 2025
Møtetidspunkt:	17.00
Møtested:	Bærum Bibliotek

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jarle Haugo foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører v/Dobrinka Bjerke foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Peder Vaage foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
10 seksjonseiere
30 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer
Karen Marie Vasli ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jarle Haugo	På valg: 2026
Styremedlem:	Maja Kirkevold	På valg: 2026
Styremedlem:	Karen Marie Vasli	På valg: 2027
Styremedlem:	Peder Vaage	På valg: 2026
Varamedlem:	Atle Hermansen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Jarle Haugo	Peder Vaage

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

JARLE HAUGO Norge

Signert med E-signere

03-04-2025 11:43:22 UTC

Undertegner

Dato

Jarle Haugo
jarle.haugo@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 212.251.233.57

PEDER INGE VAAGE Norge

Signert med E-signere

03-04-2025 11:48:27 UTC

Undertegner

Dato

Peder Inge Vaage
peder.vaage@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 212.251.180.111

VEDTEKTER

(REVIDERT I ÅRSMØTE 10.06.2021)

01. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er SAMEIET BEKKESTUA HANDELSHUS.

Sameiet består av 23 boligseksjoner, 29 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon i gnr. 19 bnr. 21, snr. 1-53 i Bærum kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

02. SAMEIEMØTE

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel om mint 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

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

Sameiermøtet ledes av styret leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

03. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 4 medlemmer inklusive leder, hvor både bolig og næringsdelen skal være representert. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for 2 år. Det velges 2 varamedlemmer som velges for 2 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

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

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

04. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge vedtektene og eventuelle husordensregler. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameierne å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel, og forlange salg av seksjonen til en verdi basert på offentlig takst.

Tap som er påført sameiet i farbindeise med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett på NOK 20 000,- som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dag slik at den skal ligge innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

05. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Takterrasser disponeres kun av boligseksjonene.

Næringsseksjonene har sin fulle rett til varelevering ved sine innganger. Næringsseksjonen har videre rett til skilting med reklame for sin virksomhet. Næringsseksjonenes ansatte har ikke rett til bruk av takterrasser.

Næringsseksjonene 26-33 i underetasjen har eksklusiv bruksrett til fellesarealer i underetasjen, med unntak av felles teknisk rom. Så lenge bruksretten utøves, har næringsseksjonene 26-33 vedlikeholdsansvar for bruksrettsareal et. Næringsseksjonen 26-33 har rett til å få seksjonert underetasjen, slik at fellesarealet som bruksretten knytter seg til, innlemmes i næringsseksjonene. Det gis samtidig rett til å slå sammen næringsseksjonen i underetasjen.

06. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte sameier.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameierens regning.

07. SKADE - FORSIKRING

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

Den enkelte sameier dekker forsikring i farbindeise med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08. FELLESUTGIFTER

Sameiernes utgifter til sameiet Bekkestua Handelshus skal fordeles på sameierne i henhold til vedlagte kostnadsfordeling datert 10.06.2021

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et a-konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av a konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

09. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

10. BODER

Boder tilhører den enkelte sameier etter fordeling som vises på vedlagte plan, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Eiere av garasjeseksjonen er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12. OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

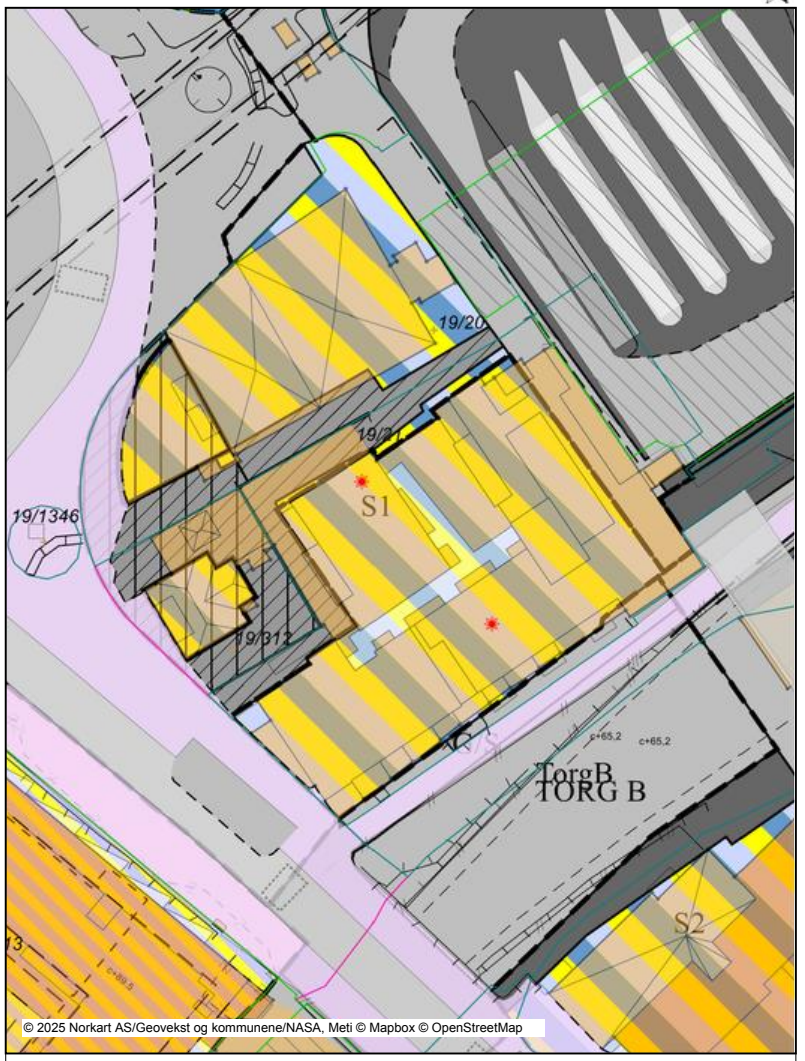
Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandling kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

I utbyggingsperioden komme disse vedtekter til anvendelse bare så langt det er rimelig etter forholdene. Byggherren og entreprenøren forbeholder seg å fungere som styre inntil all bebyggelse og anlegg er fullført. Suksessive sameier kan ikke øve innflytelse i saker vedrørende utbyggingen.

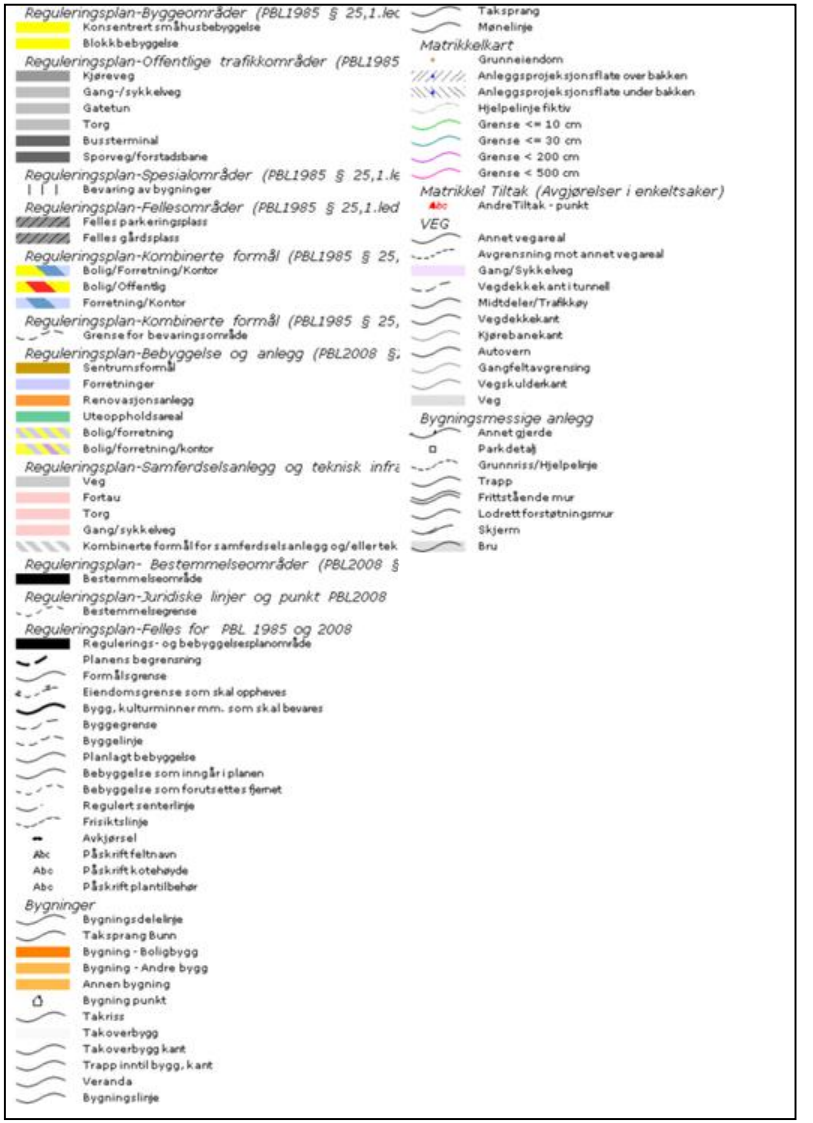
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

PlanID 2008039

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Plan- og miljøutvalget i møte 3.3.2011 godkjent disse reguleringsbestemmelsene til bebyggelsesplan for Bekkestua torg.

I medhold av av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 29.01.2015, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 6.1 og § 6.2. Endringene er merket med * og kursiv.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BEKKESTUA TORG MED TILSTØTENDE EIENDOMMER GNR/BNR 17/413 m.m

§1 HENSIKT

Bebyggelsesplanens hensikt er å videreføre reguleringsplanens bestemmelser og arealbruk for feltene A og B. Planen skal fastsette en god bebyggelsestruktur og utforming av ny forretnings- og boligbebyggelse i Bekkestua sentrum. Planen skal videre sikre etablering av gode offentlige uterom, som skal videreføre prinsippene fra gatebruksplanen i Bekkestua samt implementere universell utforming i alle publikumsrettede arealer. Planen skal videre sikre en riktig parkeringsdekning for de ulike formål. Planen skal sikre gode utearealer og solforhold for boligene.
Bestemmelsene gjelder for feltene A1, A2, B, F1, F2, Torg A og Torg B.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor planen vist omriss av planlagt bebyggelse og maksimale gesimshøyder. Der omriss av planlagt ny bebyggelse ikke fremgår av plankartet, gjelder feltgrenser som omriss av planlagt bebyggelse. Bebyggelsen kan forskyves i horisontalplanet inn mot gårdsrom under forutsetning av at uteareralenes kvalitet ikke forringes.

§ 2.2 Utnyttelse

Maks utnyttelse fremgår av plankartet med omriss for planlagt bebyggelse og maks. byggehøyder.
Den samlede utbygging for næring (forretning, kontor, bevertning samt mosjonslokaler) i felt A1, A2 og B for ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overstige 12000 m²BRA.
Den samlede utbygging av boliger skal ikke overskride 10 000 m²BRA. Det kan etableres inntil 92 boenheter. Parkeringsareal, trafikkarealer/varelevering, boder og trafo under cote 66,9 medregnes ikke i BRA.

§ 2.3 Avkjørsel

Feltene A1, A2 og felt B skal ha avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering fra Frøytunveien lengst sør i felt A2. Søndre avkjørsel til Frøytunveien skal ha frisikt min 4x36 meter mot Søndre lenke.

§ 2.4 Parkering

Parkering for feltene A1, A2 og felt B skal anordnes i felles garasjeanlegg under cote 66,9 i felt A1, A2, F1 og F2. Garasjeanlegg tillates delvis under Frøytunveien innenfor planens avgrensing.
Parkering for boligene skal anordnes i eget anlegg/etasje som fellesareal for boligene. For beregning av parkeringsbehov for de ulike formål, skal ikke parkeringsareal, trafo, boder og trafikkareal under /delvis under terreng medregnes i BRA.

Parkering for all bebyggelse skal opparbeides i henhold til følgende norm for feltene A1, A2 og felt B:

Næring
Forretning: 1 pl pr 50 kvm BRA
Kontor: 1 pl pr 70 kvm BRA
Mosjonslokaler 1 pl pr 50 kvm BRA
Bevertning 1 pl pr 20 kvm BRA
Der bevertning er en del av lokalene til forretning, gjelder norm for forretning.
Normen for kontor og forretning er et absoluttkrav.

Boliger
Parkering for boliger skal løses i underjordisk garasjeanlegg som fellesareal for boligene.

Bolig	Bosatt	Besøk	Totalt
5 rom	1,3	0,15	1,45
4 rom	1,1	0,15	1,25
3 rom	1,0	0,15	1,15
2 rom	0,9	0,1	1,00
1 rom	0,5	0,1	0,60

Bosattparkering er minimumskrav, besøksparkering er et absoluttkrav.
Min 5% av plassene skal være HC-plasser.

Sykkelparkering:
Innenfor felt A1og Torg A skal de avsettes til sammen ca 60 sykkelparkeringsplasser for kontor og handel. Plassene skal være i nærheten av inngangene.
Det skal etableres sykkelbod med min 45 plasser på garasjeplan med lett atkomst fra terrengnivå. Min 45 plasser skal etableres på terreng i låsbar innhegning.

§ 2.5 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse innen det enkelte felt gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Det skal bl.a. redegjøres for interne kommunikasjonsveier, universell utforming, lekeplasser, uteareal for boliger, materialbruk, møblering, beplantning, belegg på uterom, belysning, sykkelstativer og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres på egen grunn. Tapt vegetasjon som følge av utbygging skal erstattes og vist i utomhusplanen. Støyskjermer med høyde og utstrekning og utforming skal vises i utomhusplanen.

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL §25.1.ledd nr .1)- Felt A2

§ 3.1 Utnyttelse og formål

Innenfor felt A2 fra og med kote 66 skal det etableres boliger med høyder og utstrekning som vist på plankartet.
Under felt A2, tillates det på kote 65.20 inntil 720 kvm forretning/mosjonslokaler.
På kote 61,90 tillates det bygget inntil 2775 kvm forretning/mosjonslokale.
Fra og med kote 61,90 og lavere, skal det etableres et felles garasjeanlegg for all bebyggelsen for feltene A1, A2 og B i tilstrekkelig antall etasjer.
På garasjeplan skal det etableres boder for boligene med lett atkomst fra boligene.

§ 3.2 Utforming av bebyggelsen
Boligbebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Fasadene skal ha lys fargeholdning der pusset mur eller tilsvarende skal være dominerende. Materialene skal ha god holdbarhet og kvalitet. Store volumer skal ha en fasademessig underdeling. Det skal benyttes virkemidler i utforming av bebyggelsen, som demper høydene. Materialprøver skal fremvises ved rammesøknad og være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Fasadeillustrasjoner dok 1132333, 1132334 og 1132354 legges til grunn for utformingen.

Balkonger kan tillates oppført utenfor omriss av planlagt bebyggelse med inntil 2,4m. Mot syd skal balkonger ligge i fasadelinjen, ihht til dok 1132350.
Mot sporområdet kan balkonger tillates oppført inntil 4m fra formålsgrensen med unntak vist i dokument 1132340. Mot Frøytunveien tillates balkonger oppført inntil formålsgrensen ihht dok 1132339.
Minste størrelse på boliger skal være ca 50 kvm. Ingen enveisbelyste boliger kan vende mot nord.
Minimum 70 % av alle leiligheter skal tilfredsstille krav til universell utforming iht. TEK 10.

Takoppbygg:
Heisbygg kan overskrive maks gesims med inntil 1,5m. Andre tekniske anlegg kan utgjøre inntil 10 % av takflaten og inngå i byggets arkitektur. Varmevekslere og lignende søkes etablert i tekniske rom under terreng.

§ 3.3 Uteareal er
For utstrekning av uteareal på bakkeplan og takterrasser, legges dok 1132353 til grunn. Uteareal på bakkeplan skal utgjøre min 1470 m² og være sammenhengende.

Private uteareal er
Alle boligene skal ha privat uteplass eller balkong. Minstestørrelse på balkong for småleiligheter skal være 5 kvm. For 3-roms leiligheter og større skal ha en balkong på min 10 kvm. Balkonger skal ha en form egnet for sittegrupper. Innglassing av balkonger mot vei og bane tillates.
Takterrasser på øverste takplan tillatesi Bygg I. På takterrasse skal rekkverk være tilbaketrukket med minimum1meter fra gesims.

Felles uterarealer
Felles uteareal er for boligene skal primært dekkes på kote 66.90.
Uteareal ene skal opparbeides med lekeplass, gangveier og oppholdsareal er til felles bruk.
Det skal sikres tilstrekkelig underlag for beplanting og for et tuntre.
Det skal opparbeides intern gangveiforbindelse til Torg A fra felt A2 på min 2,5m i bredde.
Gangveier skal være kjørbare og ha stigning på min 1:20.
Det skal i rammesøknad for boliger i felt A2 dokumenteres at det til uteareal et mot sporområdet gis en utforming med vekt på sikkerhet og estetikk.

I nabogrensen mot syd i Felt A2 skal det anordnes en skråning med helårsdekkende vegetasjon som overgang mot naboeiendom. Det kan i tillegg etableres en mur på inntil 1m høyde i forhold til eksisterende terreng på naboeiendommer i sør. Mur skal ligge min 0,6m fra nabogrense.

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

Torg A
Høydene på torg A skal tilpasses Gamle Ringeriksvei og tilliggende fortausarealer, gang- og sykkelvei samt inngangsforhold for ny og eksisterende bebyggelse. Torget skal opparbeides med urban karakter og tilrettelegges for opphold med sittebenker og med mulighet for uteservering- og salg. I tillegg skal torget inneholde en vanninstallasjon og urbane elementer som kan benyttes til barns lek. Vest for felt B skal det etableres trappeforbindelse ned til eksisterende gangvei langs sporområdet syd for Gamle Ringeriksvei.

Minsteavstand mellom skinnegang (Kolsåsbanen) og ferdig underkant torg skal være 5,0m.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for torget, skal det innsendes utomhusplan som bl.a. redegjør for interne kommunikasjonsveier, materialbruk, møblering og belysning.
Det skal redegjøres for beplantning og overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at Torg A gis en utforming mot sporområdet med vekt på sikkerhet og estetikk. Materialbruken på gatebelegg, rekkverk og gatemøbler skal videreføre prinsippene fra gatebruksplanen, men kan gis et samtidsuttrykk. All utforming av torget skal følge prinsippene for universell utforming.
Det skal anlegges gatevarme på lokket. Gatebelegg skal tåle vedlikeholdskjøretøy. Illustrasjon dok 1132315 legges til grunn for utformingen.

Torg B
Det skal føres ramper til Kolsåsbanens perronger via torget. Høyder på torg B skal tilpasses høydemessig til Gamle Ringeriksvei.
Minste avstand mellom skinnegang (Kolsåsbanen)og ferdig underkant torg skal være 5,0m, eller en annen høyde godkjent av utbyggere av banen. Overkant av torget fastsettes endelig i utomhusplanen.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for torget skal det innsendes utomhusplan som bl.a. redegjør for interne kommunikasjonsveier, materialbruk, møblering, beplantning, belysning og overvannshåndtering. Det skal kunne avsettes inntil 15 sykkelparkeringsplasser på torget.
Det skal dokumenteres at Torg B gis en utforming mot sporområdet med vekt på sikkerhet og estetikk og god tilgjengelighet etter prinsippene om universell utforming. Torg B skal utformes slik at det kan knyttes til rampene til trikkestasjonen på Kolsåsbanen.
Det skal anlegges gatevarme på lokket. Gatebelegg skal tåle vedlikeholdskjøretøy.
Materialbruken på gatebelegg, rekkverk og gatemøbler skal videreføre og samstemme gatebruksplanen for Bekkestua, men gis et samtidsuttrykk.

§ 5 FELLESOMRÅDER (PBL §25.1 ledd nr 7)

§ 5.1 Felles gårdsplass – F1
Gårdsplassen er felles for felt A1 og B.
Arealet kan benyttes til uteservering.
Belegg og utforming skal være i samsvar med utforming av Torg A.
Det skal sikres en gangvei fra felt A2 over F1 til Torg A. Gangveien skal ha minimumsbredde på 2,5m.

§ 5.2 Felles lek – F2
Innenfor feltet skal etableres en lekeplass på min 225 kvm. Den skal være felles for boligbebyggelse i Felt A2. Lekeplassen skal være sammenhengende og inneholde minst en huske, sandkasse, sklie og et klatreapparat. Lekeapparatene gis universell utforming og skal utformes med tanke på sikkerhet i bruk.

§ 6. KOMBINERT FORMÅL (PBL §25.2 ledd) – felt A1 og felt B

Bebyggelsen rundt Torg A skal fremstå med et helhetlig preg der fasadene utformes bymessig og store volumer skal ha en underdeling med variasjon i farge- og materialbruk.

§ 6.1. Felt A1
Felt A1 skal benyttes til forretning, kontor og underformål bevertning og mosjonslokaler. Den samlede utbyggingen for feltet skal være maks 8700 kvm BRA. Inntil 1000 kvm kan utnyttes til kontor. Kontorarealer tillates ikke på bakkeplan. Forretningsarealene skal benyttes til detaljhandel.

**Utadrettede og bymessige funksjoner skal ligge mot Torg A med direkte atkomst fra torget og Gamle Ringeriksvei , gjennom dører som skal være åpne i viksomhetenes åpningstider*. I felt A1 skal sportsboder for boliger i felt A2 med god tilknytning til garasjeanlegget for boliger. Bod pr leilighet skal være min 5 kvm.

For felt A 1 tillates det oppbygg av ventilasjonsanlegg og heis samt andre tekniske installasjoner på inntil 1/10 av takflaten på inntil 2,2 meter over den maksimale gesimshøyde. Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for boligene. I hjørnebygget mot Gamle Ringeriksvei/Frøytunveien "Aalto-vasen", skal alle tekniske anlegg bygges inn i takflaten.

§ 6.2 Felt B
**Felt B skal benyttes til bevertning.*
Feltet tillates utbygd med inntil 420 kvm BRA.
Det tillates et overbygg mellom Felt A1 og B med min. underhøyde på 3m fra torget.
**I 1. etasje skal det være direkte atkomst fra torget gjennom dører som skal være åpne i virksomhetens åpningstider.*
Feltet skal ha parkering og varelevering i felles garasjeanlegg i felt A2 og fellesområdene F1 og F2.
Ventilasjonsanlegg og andre takoppbygg skal bygges inn i takflaten under maks gesimshøyde eller føres ut i fasadene, slik at de inngår byggets arkitektur.

§ 6.3 Utforming
Bebyggelsen skal utformes bymessig og ha høy arkitektonisk kvalitet. Store volumer skal ha en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruken. Fasadene skal ha lys fargeholdning der glass og pusset mur eller tilsvarende materialer av høy kvalitet skal være dominerende. Materialprøver skal fremvises ved rammesøknad og være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.4 Skilt- og belysningsplan
Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse i felt A1 og felt B og for Torg A og B, skal det utarbeides skilt- og belysningsplan for godkjenning. Skilt- og belysningsplan skal spesielt ta hensyn til svaksynte. Skilt over gesims tillates ikke. Skilt tillates ikke i felt A2.

§ 7 SIKKERHET
Sikkerhet i forhold til banen må sikres i henhold til anvisningene fra rapport til Norske Veritas datert 15.10.08, dokument 642154.

§ 8 TEKNISKE ANLEGG
Håndtering av overflatevann må redegjøres for i rammesøknaden.

§ 9 MILJØBESTEMMELSER

§ 9.1 Støy
Ved rammesøknad for bebyggelsen i Felt A og B skal det foreligge støyrapport i henhold til grenseverdier i T-1442 som dokumenterer at foreslått utbygging er i tråd med gjeldende bestemmelser. Støyrapporten skal også ta for seg eventuell refleksjonsstøy mot tilstøtende bebyggelse.

Innendørsstøy
Boligenes rom med støyfølsom bruk skal legges slik at de ikke kommer i konflikt med Serveringssteder, eller andre etablissementer med sene åpningstider.
I oppholdsrom skal ekvivalent støynivå fra vei og jernbane ikke overstige 30dB (døgn) og maksimalt støynivå på 45 dB (natt kl. 22-06).

Utendørsstøy
Alle boenheter skal minst ha en stille side under grenseverdiene i T-1442 uten behov for støytiltak i fasade eller innglassing.
På uteoppholdsarealer, jfr dok 1132316 og arealer utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke støy overstige grenseverdiene gitt i T-1442 for skinnegående trafikk og veitrafikk.
Skjermingstiltak mot vei og bane tillates oppført i eiendomsgrensen som skjermingsgjerde.
Skjermingsgjerde skal være transparent mot syd og vest.

Støy i anleggsfasen
Under byggeperioden må grenseverdier for støy jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 kap.4 om bygge- og anleggsstøy, være gjeldende.

Struktur og vibrasjonsstøy
Det skal fremlegges dokumentasjon om hvordan ev ulemper fra strukturlyd og vibrasjoner fra Kolsåsbanen til boligene håndteres. Ev tiltak må koordineres med Kolsåsbaneprosjektet og foreligge i rammesøknaden.

§ 9.2 Miljø, energi

Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid. Det skal etableres vannbåren varmeanlegg til oppvarming av bebyggelse og eventuelt uteareal, for mulighet til å benytte flere typer energibærere.
Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimaliseres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

§ 9.3 Kabler og ledninger
Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon skal innenfor Planområde, legges som jordkabler.

§9.4 Luftforurensning
For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg, plassert på fasader mot trafikkerte veier.
Støy og lukt fra avfallshåndtering må forhindres ved separate ventilerte avfallsrom.
Avfallsrommet må sikres mot tilgang av skadedyr. Avfallshenting må kun forekomme innenfor dagtid, kl 0700 - 1900.
Uttak for ventilasjon fra garasje og forretningen under boligbebyggelsen må føres ut slik at de ikke er til ulempe for boligenes uteoppholdsarealer.

§ 10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 26)

• Før rammetillatelse gis for felt A2, skal det foreligge en godkjent utomhusplan for feltet, som også omfatter lekeplassen for boligene i A2.
• Før rammetillatelse gis for felt A1, skal gnr17/bnr 471 samt gnr 17/bnr 1018, gnr 17/bnr 319 og gnr 17/bnr 34 sammenføyes med gnr 17/bnr 33.
• Torg A skal opparbeides senest samtidig med felt A1.
• Før det gis brukstillatelse for nybygg i feltene A2 skal fortau langs Frøytunveien være opparbeidet.
• Før igangsettingstillatelse for felt B og ny bebyggelse mot Torg A innen felt A1 gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan for Torg A.
• Nødvendige rettigheter til opparbeidelse av Torg A med trapp i nordøst må være sikret.
• Før rammetillatelse gis for Felt A2 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for feltet.
• Før det gis brukstillatelse for nybygg i felt B, skal torg A være ferdig opparbeidet frem til eksisterende gang- og sykkelvei nordvest for trikkesporet.
• Før brukstillatelse til felt B gis, skal en trappforbindelse fra torg A ned til gangveien i vest være etablert samt en god overgang mellom torg A og gangveien. Overgangen skal være skrånende og beplantes.
• Før brukstillatelse for boligene gis, skal parkeringsanlegg til boligene tinglyses.
• Dersom det oppdages radon i grunnen skal det foreligge plan for forebyggende tiltak mot radoninntrenging, før rammetillatelse for nye boliger gis.
• Før brukstillatelse gis, skal radontiltak være gjennomført.
• Før igangsettingstillatelse gis skal plan for anleggstrafikk/massetransport i byggeperioden godkjennes av Bærum kommune.

ooo000ooo

Utskriftsdato: 05.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Bærumsveien 204, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 154 m² **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 1 880 m² **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 275 m² **Arealbruk** Veg,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/[illegible].pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m² **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** S4b
	Delareal 202 m² **Formål** Felles gårdsplass
	Delareal 197 m² **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 177 m² **Formål** Bussterminal **Feltnavn** S4c
Id	2008039 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008039)
Navn	BEKKESTUA TORG
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/[illegible].pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/[illegible].pdf
Delarealer	**Delareal** 85 m² **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S
Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2006010)
Navn	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/[illegible].pdf
Delarealer	**Delareal** 98 m² **Formål** Sporvei/forstadsbane
	Delareal 1 349 m² **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** S1
	Delareal 13 m² **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006010 (https://www.arealplaner.no/3301/gi/?funksjon=visPlanAvkommunenummer=3301&planidentifikasjon=2006010)
Navn	KOLSÅSBANEN, TJERNSRUD - BEKKESTUA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3301/dokumenter/5000.2006010.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008039 (https://www.arealplaner.no/3301/gi/?funksjon=visPlanAvkommunenummer=3301&planidentifikasjon=2008039)
Navn	BEKKESTUA TORG
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3301/dokumenter/5000.2008039.pdf - https://www.arealplaner.no/3301/dokumenter/5000.2006010.pdf
Delarealer	**Delareal** 85 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S

Id	1993015 (https://www.arealplaner.no/3301/gi/?funksjon=visPlanAvkommunenummer=3301&planidentifikasjon=1993015)
Navn	BEKKESTUA FELT S4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3301/dokumenter/5000/1993015.pdf

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Bærumsveien 204, 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	Tiltak	Dokumenter					
95/1006	Forretnings- kontor- og bolibygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
10/20976	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
11/4450	Innvendig ombygging	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0293/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bærumsveien 204 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 19, bnr 21, snr 6 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no