

Kleivveien 71



Velkommen til

Kleivveien 71



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Bekkestua

Lys og hyggelig del av 4-mannsbolig med 2 soverom og tilgang til solrik, lettstelt hage i sjarmerende hageby. Biloppst.plass

Prisantydning	4 950 000,-
Fellesgjeld	162 147,-
Omkostninger	9 290,-
Totalpris	5 121 437,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 543,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	1.
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950
Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Meget sjarmerende 3-roms leilighet i Ekeberg hageby bestående av småhusbebyggelse med store hageområder. Leiligheten har en super planløsning med koselig hjørnestue, 2 soverom, adskilt kjøkken og bad. Boligen ligger attraktivt til i et stille, etablert og barnevennlig boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon.

- Høy bokvalitet i etablert boligområde på Bekkestua
- Grønne og frodige omgivelser i sjarmerende hageby
- Ny, moderne peisovn
- 2 romslige soverom
- Adskilt kjøkken
- Endeleil. med lys fra 3 sider
- Nydelige grøntarealer og frodig utsikt fra alle vinduer
- Stor, felles hage hvor hver del av boligen disponerer sin del
- Tilgang til sydvestvendt hage med gode solforhold
- Meget god lagringsplass
- Biloppstillingsplass
- Ingen dok. avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 63 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet


PAUL KLEE


DÉCOUPES


DÉCOUPES










COFFEE COLOR CHART










71







Informasjon

Kleivveien 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0147/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8, bnr 423 i Bærum kommune
Andelsnr 13 i Ekeberg Borettslaget A/l, org.nr. 954875709

Selger
Eli Nakken Lundquist

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
162 147,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 112 147,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 121 437,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 130 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, 2 soverom, stue, kjøkken og bad

Total BRA: 63 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. 2 kjellerboder
Total BRA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som rekvirenten har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Rekvirenten har påvist flere lagringsplasser i fellesrom. Lagringsplass i fellesrom er ikke måleverdig. Det er felles vaskerom i kjelleren.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue med spiseplass og utgang trapp og hage

3-roms leilighet beliggende i en høy 1. etasje i en hyggelig firemannsbolig, om gitt av felles grøntområder. Boligen har en fin planløsning med separate og lyse rom. Her er det to soverom, bad, kjøkken og stue. Det er to tilhørende boder, en på loft og to i kjeller.
Fra stuen er det tilgang via trapp til en fin terrasseplatting med nydelige solforhold.

Standard

Overflater gulv med parkett og heltre. Overflater vegger med malt panel, de fleste vegger er nymalte. Overflater himling med himlingsplater og malt strie. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og ny peisovn. Malte fyllingsdører.

Entre
Felles oppgang med dørcalling. Romslig entre med plass til garderobeoppheng. Brann- og lydklassifisert entrédør med kodelås.

Kjøkken
Boligen har et separat kjøkken med mulighet for en liten spiseplass. Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Det er nedfelt vask i stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med avtrekk til kanal. Komfyrdøren butter i oppvaskmaskinen slik at man ikke får åpnet komfyrdøren helt ut.

Stue
Lys og hyggelig hjørnestue med fine lysforhold. I stuen er det montert ny peisovn som gir god varme vinterstid. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen er det tilgang på hage og terrasseplatting utenfor. Hagen er sydvestvendt med meget gode solforhold. Hyggelig utsikt over nærområdet.

SOVEROM
Boligen har to soverom som begge holder fin størrelse. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng og garderobeskap mm.

Bad

Praktisk bad med badekar, nedfelt servant og toalett. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badet er fra 2002 i følge tidligere salgsoppgave. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom. Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt. Målingen er utført i i nedre del av vegg mot badekar fra soverom.

Felles vaskekjeller med egen vaskemaskin.

Lagring
Det er meget godt med lagringsplass. Denne boligen disponerer 1 bod på loft og 2 boder i kjeller samt diverse fellesboder og felles vaskerom i kjelleren. Her setter man inn egen vaskemaskin og evt. tørketrommel.

Parkering

Parkering til én bil på felles gårdsplass. For installasjon av egen elbil-lading, ta kontakt med styret. Kjøper må selv bekoste evt. arbeider vedr. dette.

Modernisering og påkostninger

Styrets arbeid
Etter mange år med etterslep i forbindelse med utbedringer og rehabilitering av bygningsmassen i Ekeberg borettslag, er vi nå godt i gang med rehabilitering av tak, maling av hus og rehabilitering av avløpsledninger. Det har dessverre ikke vært avsatt midler til fremtidige arbeider i de årene man levde "billig og bra". Derfor må alle disse helt nødvendige arbeidene finansieres ved låneopptak. Dette er langt fra en optimal løsning, men dessverre helt nødvendig. Prisøkningen i samfunnet generelt samt stor økning i kommunale utgifter har medført at borettslaget må oppta lån for å dekke utgiftene til arbeidene som nå utføres.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
Rehabilitering av tak og maling av 4 hus: Kleivveien 68, 70, 71 og 72. Rehabilitert avløpsledninger i Kleivveien 64 og Kleivveien 65.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Rehabilitering av tak og maling av 4 hus. Rehabilitering av avløpsledning i Kleivveien 66.

Kommende 5-års periode
Rehabilitering/maling av resterende hus. Rehabilitering av avløpsledninger.
Utbedring av elanlegg i de husene dette er påkrevet.
Taket på Gjønnesveien 8 ble rehabilitert i 2006, Kleivveien 69 ble rehabilitert i 2007 og Kleivveien 64 og 66 ble rehabiliterte i 2020. Disse 4 husene skal kun males i denne omgang.

Total kostnad for prosjektet er anslått til ca 12 millioner kroner. Prisene indeksreguleres hvert år. Det er frem til i dag opptatt 8,5 millioner i gjeld. Man må derfor ta høyde for at felleskostnadene og fellesutgiftene vil øke i takt med at arbeidene sluttføres.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Komplett Peis AS monterte ny peisovn 09.04.2025.

Nortekk AS rehabiliterte taket våren 2024 Bonus Håndtverk AS var underentreprenør på takarbeidet samt sjekk og reparasjon av fasader.
Malermester Thorendahl malte ytterveggene våren 2024.
Feiermester Solbakken og Co AS rehabiliterte pipene høsten 2019.

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: Sandvika Rørleggerbedrift AS monterte nytt blandebatteri på kjøkkenet 08.04.2025

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Firemannsboligen er fra 1950, men badet ble oppgradert i 2002 og taket ble lagt om i 2024. Bygningen er tilbygget, men berører ikke denne seksjonen.
Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang/adkomst til hage fra
stue. Boligen er i grei stand, men det må forventes enkelte oppgraderinger. Det var pågående malerarbeid under befaringen.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

Veggkonstruksjon
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu. Selv om det ikke er påvist fuktskader kan det ikke utelukkes at det har trengt vann inn i veggkonstruksjonen.
Kledningen er original og har således høy alder.
Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Tiltak:
Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen ytterligere ved glippe på beslag for vannbrett. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner. Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting. Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på bad fra 2004.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Vannbrett er ikke fagmessig utført.
Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu på ett soverom. Forøvrig har flere vannbrett fall mot vinduet. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne på befaringen.
Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.
Det er risiko for vanninntrenging ved vannbrett på vinduer. Det er påvist avflassing av maling på vinduet som kan tyde på fukttrekk. Beslaget må utbedres/skiftes og det kan ikke utelukkes skjulte skader. Kostnader er beregnet for skifte/utbedring av vannbrett med synlig glippe, men det anbefales å skifte alle. Yterligere kostnader kan ikke utelukkes ved eventuelle skjulte skader.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Utvendige trapper
Utvendig trapp i betongkonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trapper skal ha rekkverk der nivåforskjellen er over 0, 5 meter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

Overflater
Overflater gulv med parkett og heltre.
Overflater vegger med malt panel og malt strie.
Overflater himling med himlingsplater og malt strie.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert stedvis oppsprekking i parkettskjøter og stedvis vesentlig slitasje på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gulvet har slitasje og stedvise skader og det må forventes tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.
Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

Rom Under Terreng
Kjelleren er fellesareal.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (mur/betong).
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det gjøres oppmerksom på at kjeller var innredet med private, avlåste boder. Rom under terreng er derfor bare begrenset besiktiget i tilgjengelige områder. Det anbefales på bakgrunn av observasjoner å undersøke deler av bygget som ikke var tilgjengelig på befaringen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for konsekvensen av observasjoner samt behovet for tiltak. Bruken av kjelleren i dag fungerer med tilstanden, men det bør ikke lages organisk materiale direkte på gulv eller mot yttervegger.

Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp med belegg i felles oppgang.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

BAD
- Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider. Det er ikke påvist symptomer på skade på befaringen, men det kan ikke utelukkes skjulte skader.
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot dør/vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling. Det anbefales montering av sprutbeskytter mot vindu i dusjsonen.
- Overflater gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Fallet på gulv mot sluk er målt til under 1:50 i brukssonen.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
Sprukket flis ved døren.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Så lenge det dusjes i badekar fungerer fallet i brukssonen, men vær klar over at det kan bli stående vann på gulvet ved vannsøl.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.
- Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.
Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).
Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.
- Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Det er registrert mindre svelleskader på innredningen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Skade på innredningen er av mindre omfang og umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Innredningen for servant er plassert nært badekaret uten sprut beskytter og er dermed utsatt for vann søl. Det anbefales å montere sprutbeskytter mot innredningen.
- Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med

styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

KJØKKEN
Overflater og innredning
Eldre kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Eiers opplysning: Sandvika Rørleggerbedrift AS monterte nytt blandebatteri på kjøkkenet 08.04.2025
Faktura var ikke ferdigprodusert på befaringen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplaten har slitasje og fuktskjolder.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Det må forventes utbedring/oppgradering av benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis kobber med plastkappe. Røranlegget er ikke lagt opp som fullt rør i rør system med fordeling fra vanntett skap.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Kobberrør er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Støpejernsrør har høy alder.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod i kjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det kunne ikke konstateres tilfredsstillende avrenningsmulighet/lekkasjesikring for varmtvannsbereder. Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenningsmulighet/lekkasjesikring ifm. varmtvannsberederen. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på anlegget. Deler av

anlegget har høy alder.
Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering
Det foreligger ingen opplysninger om drenering og vurderes derfor å være fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Andre tiltak:
Misfarging settes i sammenheng med sviktende drenering/fuktsikring av grunnmur.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm innenfor 2 meter på soverom.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet på soverom.
Det må forventes skjevheter i alle rom.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget.
Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:
Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Disse fungerer pr. d.d., men selger har ikke noe ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.
Vaskemaskinen i vaskerommet i kjelleren medfølger.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke da selger ikke har kjennskap til boligen. Energiattest vil ikke bli utarbeidet, og det settes da som standard Rød G. Det gjøres oppmerksom på at dette kan avvike fra de faktiske forhold.

Oppvarming

Elektriske varmekabler på baderom og diverse panelovner. Boligen har mursteinspipe og ny vedovn i stuen.
Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Informasjon om strømforbruk

Da selger ikke har bebodd boligen er strømforbruk ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 543,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, nedbetaling av fellesgjeld, Kabel- TV/bredbånd, drift og vedlikehold.

Fordelingsnøkkel:
Felleskostnader kr 3 942,-
Avdrag fellesgjeld kr 358,-
Renter og omkostninger lån kr 572,-
Kabel-tv/bredbånd kr 671,-

Andre utgifter

Strøm
Innboforsikring
Innmelding i ABBL
m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 204 408,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 817 673,- 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

Kabel-tv og bredbånd er inkl. i felleskostnadene og leveres av Viken fiber.

Borettslaget

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist il å gjøre forkjøpsrett gjeldende den 29.04.2025. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 29.04.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 162 147,- pr. 10.04.2025

Lånenummer: 22238854966, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 5.78% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 10.04.2025: 10 118 081
Andel av saldo: 162 147
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Det er ikke sikringsordning for fellesgjelden i borettsalget.

Fellesformue

Kr 18 799,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget har ikke tidligere opparbeidet et vedlikeholdsfond, noe som gjør at rehabilitering av tak og maling av hus medfører betydelige kostnader. Et nytt lån på 3,7 millioner kroner er tatt opp i år og inngår i dagens fellesgjeld. Samtidig er eksisterende lån refinansiert.

I tillegg har bortfester, Bærum kommune, økt festeavgiften fra 36 576 kr til 450 000 kr årlig, noe som gir et stort utslag på felleskostnadene. Andre utgifter har også økt, inkludert forsikring (+8,9 %), kommunale avgifter (+15 %) og generell prisstigning.

For å sikre borettslagets økonomiske bærekraft er økningen av felleskostnadene dessverre nødvendig.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Snørydding og sandstrøing. Beboere i de enkelte hus må sørge for at veien fra hus

til hovedvei blir strødd. Beboerne må også måke tilgang til søppelstativ og postkasser. Alle beboere har ansvar for at dette arbeidet utføres. Snø må fjernes fra balkongene.

For hvert hus skal det velges en huskontakt. Huskontakten er bindeledd mellom styret og husets beboere.

Beboere som for eksempel ønsker å pusse opp på fellesområder, gjøre annet vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som hever kvaliteten i og rundt det enkelte hus, kan søke styret om midler til til å dekke disse kostnadene. Dette imidlertid ikke innkjøp av blomster, trær og lignende.

Dyrehold

Dyrehold tillatt etter godkjenning fra styret og naboer i huset.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428865

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 28 982 kvm (Festetomt)
Felles tomt. Pene opparbeide grøntområder med plen, bed, busker og trær. Opparbeidede adkomstveier og biloppstillingsplasser. Denne leiligheten bruker hagedelen i forkant av terrassetrappen og på siden av leiligheten i flg. selger. Det foreligger ikke noen skriftlige avtaler beboerne imellom som beskriver dette.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 450 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 13.07.1960
Festetid: 75 år fra 1950

Regulering av festeavgift: Festeavtale
Festeavgift: Innbetales via felleskostnader.
Bortfester: Bærum kommune.
Festetiden løper i 75 år fra 01.01.1950 dvs. at festetiden utløp 01.01.2025
Festeavtalen til borettslaget gikk ut 01.01.2025, men er automatisk forlenget, jf. tomtefesteloven § 33. Festeavgiften skal reguleres med virkning fra 01.01.2025 jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Bærum kommune som bortfester avventer endelig sum og utsending av festeavgift for 2025 til KPI-tallene for januar 2025 er klar rundt 10.02.2025. Ny festeavgift vil være i størrelsesorden ca. NOK 450.000,- i året. Festeavgiften kreves inn via felleskostnadene hver måned.

Adkomst

Adkomst direkte inn fra Kleivveien.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde sentralt på Bekkestua. Området er veletablert og består stort sett av eneboliger, hageby med småhusbebyggelse og lavblokker. Kort vei til de aller fleste fasiliteter inkludert t-bane. Trivelige og moderne Bekkestua sentrum ligger innenfor få minutters gangavstand, og kan by på bl.a. apotek, vinmonopol, treningssenter, frisør, kafeer,

restauranter, legesenter og et variert tilbud av forretninger. Her finner du dagligvarebutikkene Meny, Rema 1000, Coop Mega og Coop Extra som også har en søndagsåpen avdeling.

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. Det tar ca. 8 min. å gå til nærmeste t-banestasjon som er Gjønnes stasjon.

Fra Bekkestua er det kort vei til marka med fine turmuligheter fra Øverland og Grini. Kort vei også til Nadderudhallen, tennisbaner og Nadderud Arena. Kolsås alpinanlegg er bare noen få minutters kjøretur unna. Bærumsmarka har flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er områdene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål, med fine bademuligheter.

Bebyggelse

Hyggelig hagebybebyggelse bestående av firemannsboliger, tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ramstad ungdomsskole. Det er flere gode barnehager i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegningene har dårlig kvalitet, men det kan se ut som dagens planløsning er den samme som byggemeldt. Det er likevel usikkert om dør inn fra soverom til stue er original. Kjøper overtar evt. ansvar for å få dette godkjent.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve hovedbygningen, men det foreligger byggesaksdokumenter.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1968.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for påbygg fra 1999.
Det foreligger ferdigattest for påbygg fra 2010.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong fra 2014 og 2015.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein fra 2019.
Det foreligger ferdigattest for skite av sluk fra 2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig, via privat vei og stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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 7 156 m
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Delareal 12 823 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 2 714 m
KPHensynsonenavnH190
KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2006
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer Delareal 4 636 m
RPHensynsonenavnJU1A,JU2A,JU4A,JU5A,JU1B,JU2B,JU4B
RPSikring Andre sikringssoner
Id 1936028
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936028)
Navn EKEBERG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.05.1939
Delarealer Delareal 16 m
Formål Kjørevei
Delareal 17 524 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2006
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer Delareal 2 852 m
Formål Jernbane
Feltnavn JU2B
Delareal 1 783 m
Formål Jernbane

Det skal bygges nye boliger på Ballerud. Det kan bli noe støy fra anleggstrafikk i området.

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/8/423:
14.07.1960 - Dokumentnr: 302775 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

10.04.1947 - Dokumentnr: 1699 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

14.07.1960 - Dokumentnr: 302775 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

14.01.1947 - Dokumentnr: 193 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:2

21.05.1951 - Dokumentnr: 907453 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:18 Bnr:42
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:18 Bnr:43

24.09.1951 - Dokumentnr: 6188 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:489

24.09.1951 - Dokumentnr: 6190 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:488

18.05.2017 - Dokumentnr: 523516 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:891
Vederlag: NOK 854 600
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 1649391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:423

01.01.2024 - Dokumentnr: 31459 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:423

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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, boligen blir dog ikke ytterligere rengjort enn det den var på visningstidspunktet.
Ekeberg borettslag består av tilsammen 60 andeler.
Alle beboere har ansvar for at trappeoppgang og fellesarealer er rene. Beboerne i det enkelte hus avgjør hvordan og hvor ofte vaskingen skal skje. Beboere som selv ikke kan vaske, må sørge for andre løsninger.
Tørkeloftet, felles loftsrom, kjellerganger og andre fellesrom skal rengjøres hver vår og hver høst. Samtlige beboere har ansvar for at dette skjer.
Beboere i de enkelte hus må sørge for at veien fra hus til hovedvei blir strødd. Beboerne må også måke tilgang til søppelstativ og postkasser. Alle beboere har ansvar for at dette arbeidet utføres. Snø må fjernes fra balkongene.
Vår- og høstopprydding og plenklipping på fellesarealer er alles ansvar. Beboere som selv ikke har anledning til å delta i dette arbeidet må sørge for at andre kan fjøre det for dem. Beboerne i det enkelte hus avgjør hvor ofte plenen skal klippes.
Felles vaskekjeller med egen vaskemaskin.

Det er ikke skriftlig regulert hvor biloppstillingsplassen til de enkelte andelseierne skal være. Det er heller ikke skriftlig dokumentert hvilke deler av hagen den enkelte andelseier disponerer. Dette har kun vært regulert som en muntlig overenskomst beboerne imellom.

Borettslaget har egne retningslinjer for de som ønsker å bygge ut eller gjøre andre bygningsmessige endringer, se vedlegg i salgsoppgaven.

Gjønnesveien blir midlertidig enveiskjørt i forbindelse med utbyggingen av Ballerud. Det vil bli anleggstrafikk i veien.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 897,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 938,-

Samlet skal selger betale kr. 121 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kleivveien 71

Kleivveien 71

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	141 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	4 min 2.1 km
Nadderud videregående skole	460 elever	14 min 1.2 km
Oslo International School	90 elever	19 min 1.6 km

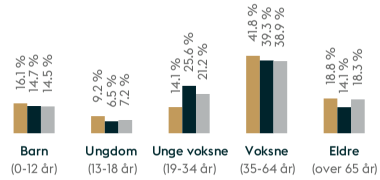
Offentlig transport

Kleivveien	Linje 216	1 min 0.1 km
Gjønnes	Linje 1, 2, 3, 5	11 min 0.9 km
Høvik stasjon	Linje L1	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 14 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	6 min 0.5 km
Søråsen barnehage (1-5 år)	68 barn	6 min 0.5 km
Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballerud/Søråsen	988	401
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

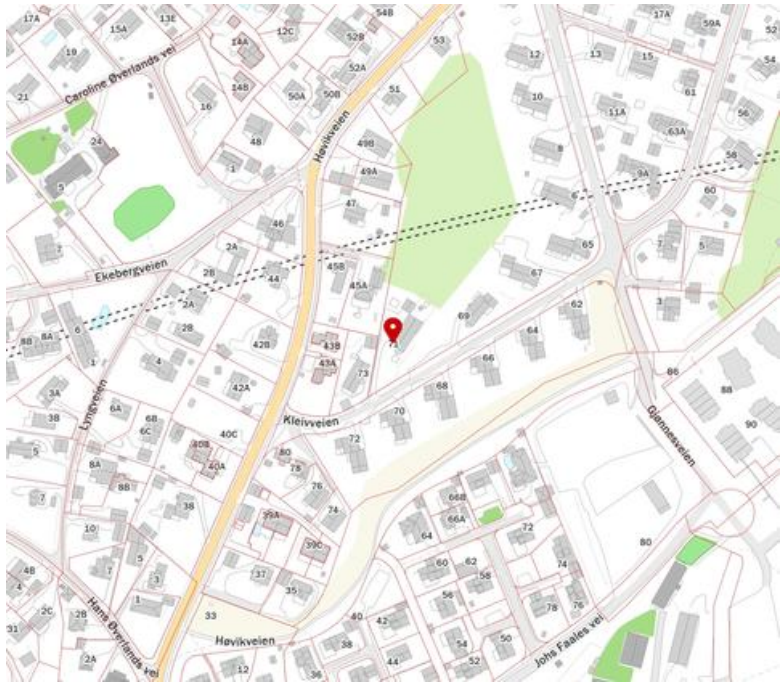
Sport

Ekeberg balløkke	5 min
Ramstad skole	7 min
SATS Bekkestua Stasjon	16 min
GYM Bekkestua	16 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Leilighet i firemannsbolig
Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 423
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1684 **Referansenummer:** SM1135

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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

Firemannsboligen er fra 1950, men badet ble oppgradert i 2002 og taket ble lagt om i 2024. Bygningen er tilbygget, men berører ikke denne seksjonen.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang/adkomst til hage fra stue.

Boligen er i grei stand, men det må forventes enkelte oppgraderinger. Det var pågående malerarbeid under befaringen,.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp av lakkert/malt metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og heltre.
Overflater vegger med malt panel og malt strie.
Overflater himling med himlingsplater og malt strie.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med belegg i felles oppgang.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2002 i følge tidligere salgsoppgave.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering og vurderes derfor å være fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i firemannsbolig

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

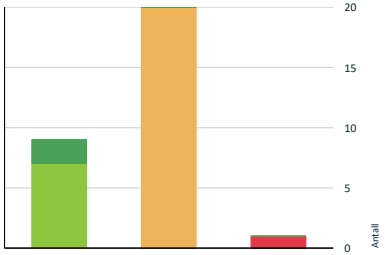
Fremvist tegninger fra oppføring.

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

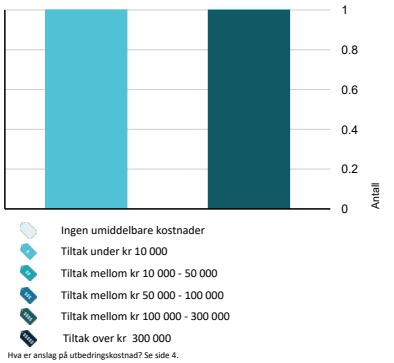
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten ble utarbeidet ifm salg i januar 2025. Det er dagens eier som kjøpte boligen og har ikke bebodd eiendommen. Det er gjennomført ny befaring og vesentlige bygningsdeler er kontrollert. Det er enkelte endringer i rapporten etter ny dokumentasjon og utbedringer.
Det var pågående malerarbeider under befaringen.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekket ble lagt om i 2024.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert/malt metall.
Beslag på vannbrett er vurdert under kapittel for vinduer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu. Selv om det ikke er påvist fuktskader kan det ikke utelukkes at det har trengt vann inn i veggkonstruksjonen.
kledningen er original og har således høy alder.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen ytterligere ved glippe på beslag for vannbrett. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad fra 2004.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu på ett soverom. Forøvrig har flere vannbrett fall mot vinduet.
Enkelte vinduer lot seg ikke åpne på befaringen.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut.

Det er risiko for vanninntrenging ved vannbrett på vinduer. Det er påvist avflassing av maling på vinduet som kan tyde på fukttrekk. Beslaget må utbedres/skiftes og det kan ikke utelukkes skjulte skader. Kostnader er beregnet for skifte/utbedring av vannbrett med synlig glippe, men det anbefales å skifte alle. Yterligere kostnader kan ikke utelukkes ved eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper skal ha rekkverk der nivåforskjellen er over 0, 5 meter.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett og heltre.
Overflater vegger med malt panel og malt strie.
Overflater himling med himlingsplater og malt strie.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis oppsprekking i parkettskjøter og stedvis vesentlig slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Gulvet har slitasje og stedvise skader og det må forventes tiltak.

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm innenfor 2 meter på soverom.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm gjennom hele rommet på soverom.

Det må forventes skjevheter i alle rom.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.
Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Nytt røykrør i 2019.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er fellesareal.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (mur/betong).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det gjøres oppmerksom på at kjeller var innredet med private, avlåste boder. Rom under terreng er derfor bare begrenset besiktiget i tilgjengelige områder. Det anbefales på bakgrunn av observasjoner å undersøke deler av bygget som ikke var tilgjengelig på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Bruken av kjelleren vil være avgjørende for konsekvensen av observasjoner samt behovet for tiltak. Bruken av kjelleren i dag fungerer med tilstanden, men det bør ikke lages organisk materiale direkte på gulv eller mot yttervegger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i felles oppgang.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Flere dører er fjernet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2002 i følge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør/vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider. Det er ikke påvist symptomer på skade på befaringen, men det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er enn viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot dør/vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Det anbefales montering av sprutbeskytter mot vindu i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Fallet på gulv mot sluk er målt til under 1:50 i brukssonen.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
Sprukket flis ved døren.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Så lenge det dusjes i badekar fungerer fallet i brukssonen, men vær klar over at det kan bli stående vann på gulvet ved vannsøl.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.
Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert mindre svelleskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skade på innredningen er av mindre omfang og umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
innredningen for servant er plassert nært badekaret uten sprut beskytter og er dermed utsatt for vann søl. Det anbefales å montere sprutbeskytter mot innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og plassering av kjøkkeninnredning. Badet har ikke vært i bruk på en stund og kan påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Eiers opplysning: Sandvika Rørleggerbedrift AS monterte nytt blandebatteri på kjøkkenet 08.04.2025
Faktura var ikke ferdigprodusert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har slitasje og fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må forventes utbedring/oppgradering av benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis kobber med plastkappe.
Røranlegget er ikke lagt opp som fullt rør i rør system med fordeling fra vanntett skap.

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

Kobberrør er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Støpejernsrør har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det kunne ikke konstateres tilfredsstillende avrenningsmulighet/lekkasjesikring for varmtvannsbereder.
Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenningsmulighet/lekkasjesikring ifm. varmtvannsberederen.
Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 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.

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet ble kjøpt av selger med fullmakt som hadde lite kjennskap til el-anlegget. Eier har ikke bebodd eiendommen.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Objektet ble kjøpt av selger med fullmakt som hadde lite kjennskap til el-anlegget. Eier har ikke bebodd eiendommen.
4. 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?

Tilstandsrapport

Ukjent Objektet ble kjøpt av selger med fullmakt som hadde lite kjennskap til el-anlegget. Eier har ikke bebodd eiendommen.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Objektet ble kjøpt av selger med fullmakt som hadde lite kjennskap til el-anlegget. Eier har ikke bebodd eiendommen.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Objektet ble kjøpt av selger med fullmakt som hadde lite kjennskap til el-anlegget. Eier har ikke bebodd eiendommen.

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på anlegget.
Deler av anlegget har høy alder.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Brannteknikse 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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og vurderes derfor å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Misfarging settes i sammenheng med sviktende drenering/fuktsikring av grunnmur.

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

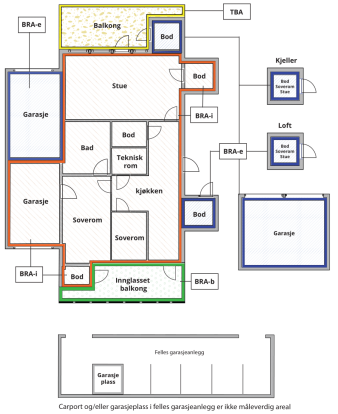
Hva er måleverdig areal?

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.

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	63			63	
Loft		7		7	
Kjeller		9		9	
SUM	**63**	**16**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

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

Rekvirenten påvist flere lagringsplasser i fellesrom. Lagringsplass i fellesrom er ikke måleverdig.
Det er felles vaskerom i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremvist tegninger fra oppføring.

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: Skiftet kjøkkenkran, ny vedovn og malerarbeid. Malerarbeid er pågående og øvrige arbeider er nettopp ferdigstilt og dokumentasjon er derfor ikke mottatt iflg eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i firemannsbolig	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Eli Lundquist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	423		0	19979.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Kleivveien 71

Hjemmelshaver
Bærum Kommune, Ekeberg Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EKEBERG BORETTSLAGET A/L	954875709			Eli Lundquist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8 - Bnr 423
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SM1135

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Eli Nakken Lundquist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35803019
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Peis AS monterte ny peisovn 09.04.2025 Nortekk AS rehabiliterte taket våren 2024 Bonus Håndtverk AS var underentreprenør på takarbeidet samt sjekk og reparasjon av fasader Malermester Thorendahl malte ytterveggene våren 2024 Feiermester Solbakken og Co AS rehabiliterte pipene høsten 2019

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika Rørleggerbedrift AS monterte nytt blandebatteri på kjøkkenet 08.04.2025

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?
Ja

Beskriv: Ikke privat

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

Beskriv: Har ikke oljetank, sentralfyr eller felles ventilasjonsanlegg i borettslaget

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har ikke radiator, sentralfyr, varmepumpe eller balansert ventilasjonsanlegg

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble vel gjort før jeg kjøpte, dette kjenner taksmann og megler den gangen bedre enn meg

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ikke utover det som allerede er oppgitt før forrige salg

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

Eventuell kommentar: Nei, det er det ikke

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0147/25

VEDTEKTER

FOR

A/L EKEBERG BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.09.50
med endringer av 09.05.78, 07.01.82, 22.05.91, 25.05.92 og 03.06.93.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 21.03.06.
Revidert i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling
vedrørende nye retningslinjer for utbygging 7.12.09.
Endret på ordinær generalforsamling 06.04.11 og 25.04.13.
Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2023.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Ekeberg Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr. borettslagsloven § 5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater (f.eks. ovner, varmtvannsbereder mv.) og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater (herunder ovner, varmtvannsbereder mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer. Videre omfattes nødvendig reparasjon eller utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Ved skifte av vinduer skal vannbrett og vannbrettbeslag skiftes både i overkant og underkant av vinduet. Beslaget skal være tilpasset vinduet. Ved oppussing

av bad har andelseieren ansvar for at felles vann- og avløpsrør gjennom etasjen skiftes ut. Utskiftningen av felles vann- og avløpsrør gjennom etasjen skal bekostes av borettslaget.

Uavhengig av ovennevnte, har borettslaget ansvaret for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap. Vedlikehold, utskiftning og reparasjon av innholdet i sikringskapet som tilhører den enkelte leilighet påligger likevel andelseieren. Andelseiere som i forbindelse med renovering av baderom samtidig skifter sluk, vil etter søknad kunne få refundert kostnader beregnet ut fra styrets vurdering av gjennomsnittlig markedspris på det aktuelle tidspunktet.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Alle bygg adskilt fra de opprinnelige husene (garasjer, boder etc.) er den enkelte andelseiers fulle ansvar og kostnad.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av bygningenes felles ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

For oppføring av tilbygg, utvidelse av balkonger og andre bygningsmessige endringer, gjelder særskilte retningslinjer vedtatt på generalforsamling 25. april 2013 som følger som vedlegg til disse vedtektene.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk**.**

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd**,** er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt rundskriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styret utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for to år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Fristen kan ikke ligge nærmere generalforsamlingen enn åtte uker. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

HUSORDEN FOR A/L EKEBERG BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Husordensregelene gjelder for alle beboere og framleiere i Ekeberg Borettslag.
Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietagere er kjent med reglene og overholder disse.

Rundskriv og andre meldinger fra styret til beboerne gjelder på samme måte som husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk av fellesrom

Areal i fellesrom er til benyttelse for alle andeler og skal som hovedregel deles likt mellom andelene. Fellesrom skal ikke låses med mindre annet er avtalt med styret.

Brannforskriftene må følges nøye når det gjelder lagring av parafin, maling, beis osv. Av hensyn til brannvern skal det ikke lagres ting inntil pipeløp og under feieluker.

Ganger: Det skal ikke oppbevares gjenstander i oppgangen og bodganger.

Tørkeloft: Felles tørkeloft skal brukes til klestørk. Tørkeloftet skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander.

Sportsbod: Som hovedregel brukes sportsboden til lagring av sykler, sportsutstyr, bildekk o.l. Felles hageutstyr skal også oppbevares her.

Øvrig fellesrom: Fellesrom ved siden av vaskekjeller brukes etter sedvane og etter avtale mellom beboerne.

Lufting: Fjern ikke nettingen foran kjellervinduene. Sørg for utlufting av kjeller og loft om sommeren. I vintertiden skal dører, vinduer og ventiler være lukket. Luftehull under tak på loft skal ikke tettes. Disse holder det kaldt på loftet om vinteren og reduserer dannelse av istapper.

Utgangsdører: Utgangsdørene skal alltid være låst!

Lekkasje og innslag av regnvann på loft eller i kjellerrom må straks meldes til styret.

Renhold

Alle beboere har ansvar for at trappeoppgang og fellesarealer er rene. Beboerne i det enkelte hus avgjør hvordan og hvor ofte vaskingen skal skje. Beboere som selv ikke kan vaske, må sørge for andre løsninger.

Tørkeloftet, felles loftsrom, kjellerganger og andre fellesrom skal rengjøres hver vår og hver høst. Samtlige beboere har ansvar for at dette skjer.

Bruk av vaskerom, tørkeloft og tørkeplass

Vaskerom og vaskemaskiner i leilighetene kan benyttes fram til kl. 22.30. Av hensyn til brannvern skal vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner kun benyttes når man er hjemme.

Tørking av tøy må bare foregå på tørkeloft og tørkeplass. Dryppvått tøy må ikke henges på loftet, da vannet kan skade loftsgulv og stubbeloftsfyll.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold uten godkjenning fra styret og naboer i huset.

3. UTEAREALER

Plassering av søppelkassene fastsettes av styret. Det skal alltid settes sekk i kassen før søppel legges i. Søppelposer skal ikke mellomlagres i oppgangen. For å unngå problemer med rotter er det viktig at avfall pakkes godt inn, at kassene holdes lukket og at fuglemat ikke settes ut.

Snørydding og sandstrøing. Beboere i de enkelte hus må sørge for at veien fra hus til hovedvei blir strødd. Beboerne må også måke tilgang til søppelstativ og postkasser. Alle beboere har ansvar for at dette arbeidet utføres. Snø må fjernes fra balkongene.

Tomgangskjøring er ikke tillatt på gårdsplasser i borettslaget.

Grøntarealer: Vår- og høstopprydding og plenklipping på fellesarealer er alles ansvar. Beboere som selv ikke har anledning til å delta i dette arbeidet må sørge for at andre kan fjøre det for dem. Beboerne i det enkelte hus avgjør hvor ofte plenen skal klippes.

Lagring av ved ute skal skje på en forsvarlig måte og uten at det er til sjenanse for øvrige beboere. Etter vedkapping skal plassen ryddes og avfall fjernes.

Felling av trær kan bare finne sted etter avtale med styret.

Hagekran: Indre vannkran til hagekran skal stenges før kulden kommer.

Utvendige endringer på bygning eller grunn som f.eks: vinduer, veranda, platting, le-vegger, markiser, parabolantenner, flaggstenger, skilt etc. kan bare settes opp eller endres med tillatelse fra styret. Etter at arbeidene er utført skal de kontrolleres av styret for å sikre at arbeidet er fagmessig utført og ikke til skade for bygningen.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Unngå sjenerende støy!

Det er lytt i husene våre! Ta hensyn til beboerne!

Det skal være ro i husene etter kl. 22.30. Etter dette tidspunktet er det ikke tillatt med bruk av musikkinstrumenter og høylytt underholdning (TV, musikkanlegg o.l.). Høyttalere skal avdempes slik at de ikke sjenerer naboleilighetene.

Oppussing av leilighetene som medfører vesentlig støy for de øvrige beboerne skal ikke utføres mellom kl. 21.00 - 08.00. Disse tidene kan imidlertid fravikes etter samtykke fra de øvrige beboerne.

5. FREMLEIE/OVERDRAGELSE

Fremleie/overdragelse må ikke finne sted uten tillatelse fra styret. Søknad fremmes i forkant av utleie, på eget søknadsskjema som fås ved henvendelse til styret.

6. HUSKONTAKT

For hvert hus skal det velges en huskontakt.

Huskontakten er bindeledd mellom styret og husets beboere. Han/hun har rett til å påse at husordensreglene blir fulgt og har fullmakt til å påtale forekommende misligheter i det hus han/hun er kontaktperson for. Kontaktpersonens oppgave er å henge opp fellesskriv, samt å rapportere om eventuelle feil og mangler i huset. I tillegg skal huskontakten sørge for at beboerne i huset blir enige om fordeling av felles oppgaver, samt å påse at disse blir utført.

Slike oppgaver er bl.a. trappevask, plenklipp, sjekke at felles brannvarsler er inntakt, bytte av lyspærer (fås ved henvendelse til styret), slå av og på ovner i vaskerom og oppgang, stenge utekran for vinteren.

Styret anbefaler at huskontakten kaller inn til husmøter minimum en gang i året for fordeling av arbeidsoppgaver.

7. VEDLIKEHOLD FELLEOMRÅDER

Beboere som for eksempel ønsker å pusse opp på fellesområder, gjøre annet vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som hever kvaliteten i og rundt det enkelte hus, kan søke styret om midler til til å dekke disse kostnadene. Dette imidlertid ikke innkjøp av blomster, trær og lignende.

(Endret på ordinær generalforsamling 13.juni 2002 og 12. april 2010)

Ekeberg Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Ekeberg Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Tid: tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
Sted: Felleslokalene til Ramstad Borettslag (i kjelleren i Kokkerudåsen nr. 20)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet viser et underskudd på 276 604. Underskuddet reduserer andre fond.
Revisors beretning tas til etterretning.

Se vedlagt årsregnskap i innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 160 000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Utarbeidelse av en estetisk veileder for borettslaget

Ekeberg borettslag har startet gjennomføring av en større rehabilitering hvor de siste 11 takene skal tas og alle husene males i løpet av en 4 årsperiode. I den forbindelse har styret invitert Akershus Bygningsvernsenter hit for å se på om det er eksterne detaljer vi bør ta vare på for ikke å forringe verdiene på byggene våre. Et av tipsene var at vi burde utarbeide en estetisk veileder for å sikre et mest mulig harmonisk og helhetlig preg på boligmassen til borettslaget vårt. På generalforsamlingen ønsker vi å diskutere hvordan vi i fellesskap best mulig kan ivareta verdiene våre og om det bl.a. kan gjøres gjennom utarbeidelse av en estetisk veileder som kan sette noen rammer for hva vi synes er greit og ikke. Vinduer, markiser, takstein, takrenner, postkasser, varmepumpestativ og søppelstativ er eksempler på eksterne detaljer som kan gi et helhetlig preg og i tilfelle bør inn i en slik veileder.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å starte arbeidet med å utforme en estetisk veileder for borettslaget.

7. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Mjaaseth
Styremedlem, Peter Selmer Rønningen
Styremedlem, Christian Solemslie
Styremedlem, Eli Nakken Lundquist
Styremedlem, Thomas Mo Willig
Varamedlem, Elisabeth Rustand
Varamedlem, Kjersti Wikstrøm

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth velges som styreleder for to år. Honoraret til Mjaaseth for perioden 2024-2026 er fastsatt til kr. 90 000 per år, totalt 180 000 kr. Honoraret kan utbetales fortløpende gjennom året.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Eli Nakken Lundquist og Geir Holcman velges som styremedlemmer for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges et varamedlem for to år.

Forslag til vedtak: Niclas Andre Ligner velges som varamedlem for to år.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Ekeberg Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4
Styremedlem, Peter Selmer Rønningen, Gjønnesveien 10
Styremedlem, Christian Solemslie, Kleivveien 71
Styremedlem, Eli Nakken Lundquist, Kleivveien 72
Styremedlem, Thomas Mo Willig, Kleivveien 68
Varamedlem, Elisabeth Rustand, Kleivveien 70
Varamedlem, Kjersti Wikstrøm, Kleivveien 66

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 andeler. Selskapets navn er Ekeberg Borettslag A/L med org.nr.: 954875709 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428865

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal det søkes om til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 276 604,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

Montert seriekoblede røykvarslere fra kjeller til loft i alle 15 hus. Samtidig mottok alle andelseiere røykvarslere til montering i egen andel.

Det er montert brannslukningsapparater i alle oppganger, fra kjeller til loft.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Rehabilitering av tak og maling av hus, Kleivveien 68, 70, 71 og 72.

Rehabilitering av avløpsledninger, Kleivveien 64 og Kleivveien 65.

Kommende 5-års periode

Rehabilitering av tak og maling av hus vil holde på de neste årene. Det er planlagt å ferdigstille 4 hus pr. år.

Ut fra inspeksjon av avløpsledninger, er det mulig at noen av disse også må utbedres i den kommende 5-års perioden.

Diverse

På grunn av store etterslep i rehabiliteringen av blant annet tak og avløpsrør samt maling av hus, vil vi måtte regne med en økning i felleskostnadene de neste 5 årene som nok vil bli jevnt over høyere enn tidligere år. Dette fordi borettslaget må fullfinansiere arbeidene som er satt i gang med lånte penger, da det ikke er avsatt midler tidligere.
Felleskostnadene vil måtte dekke renter og avdrag på lånet sammen med andre utgifter som forsikring, strøm, annet vedlikehold osv.

Styret i Ekeberg Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Ekeberg Borettslag A/L, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 160 376	1 981 512	2 160 368	3 041 000
Annen driftsinntekt	2	533 085	485 032	531 685	617 000
Sum driftsinntekter		2 693 461	2 466 544	2 692 053	3 658 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	233 905	188 265	188 265	183 000
Annen driftskostnad	4	1 838 196	1 716 216	2 015 700	1 955 400
Vedlikehold, innkjøp	5	442 253	282 725	470 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	336 215	435 687	350 000	4 900 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	10	28 642	42 300	28 600	0
Sum driftskostnader		2 879 211	2 665 193	3 052 565	7 538 400
Driftsresultat før finansposter		-185 750	-198 649	-360 512	-3 880 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	7 444	4 582	1 000	10 000
Finanskostnad	8	98 299	61 255	79 000	429 000
Sum finansposter		-90 855	-56 673	-78 000	-419 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	-276 604	-255 322	-438 512	-4 299 400

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	2 558 000	2 558 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	10	0	28 642
Sum varige driftsmidler		2 558 000	2 586 642
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 558 000	2 586 642
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		279	9 627
Sum fordringer		279	9 627
Bankinnskudd, kasse o.l	11	465 913	883 935
Sum omløpsmidler		466 192	893 562
Sum eiendeler		3 024 192	3 480 204

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	711 920	988 525
Sum egenkapital		717 920	994 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 17	1 821 662	2 031 613
Øvrig langsiktig gjeld	14	332 000	332 000
Sum langsiktig gjeld		2 153 662	2 363 613
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 619	54 742
Forskudd felleskostnader		112 420	60 447
Annen kortsiktig gjeld	15	27 570	6 877
Sum kortsiktig gjeld		152 609	122 066
Sum gjeld		2 306 271	2 485 679
Sum egenkapital og gjeld		3 024 192	3 480 204

Ekeberg Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth
Styreleder

Thomas Mo Willig
Styremedlem

Peter Selmer Rønningen
Styremedlem

Christian Solemslie
Styremedlem

Eli Nakken Lundquist
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 865 368	1 712 856	1 865 368	2 344 000
Avdrag ordinære lån	215 808	230 592	216 000	268 000
Renter ordinære lån	79 200	38 064	79 000	429 000
Sum	**2 160 376**	**1 981 512**	**2 160 368**	**3 041 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	1 400	700	0	0
Kabel-tv	375 300	340 920	375 300	397 000
Tillegg tilbygg	156 385	143 412	156 385	220 000
Sum	**533 085**	**485 032**	**531 685**	**617 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	205 000	165 000	165 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	28 905	23 265	23 265	23 000
Sum	**233 905**	**188 265**	**188 265**	**183 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	111 437	115 576	120 000	120 000
Vann- og avløpsavgift	452 767	377 331	453 000	544 000
Feieavgift	11 903	13 916	15 000	15 000
Renovasjon	221 244	214 592	221 300	221 300
Containerleie	23 418	54 508	50 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	375 480	356 280	375 300	397 000
Forsikring	270 234	244 720	270 000	283 000
Festeavgift	36 576	36 576	36 600	36 600
Forvaltning og revisjon	138 730	134 608	140 000	145 000
Innbetalingsservice	2 220	2 220	3 000	3 000
Møtegodtgjørelse	3 750	2 000	0	0
Teknisk rådgivning	75 326	44 548	210 000	30 000
Kontingent ABBL	30 000	30 000	30 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	76 986	71 020	76 000	80 000
Utgifter v/styret	2 222	4 000	5 000	10 000
Kurs/seminarer	0	9 000	0	0
Rekvisita, porto, mm	1 740	1 596	1 500	1 500
Datautgifter o.l	248	210	500	500
Fellesarrangement/dugnad	879	0	5 000	5 000
Gebyr	3 035	3 514	3 500	3 500
Sum	1 838 196	1 716 216	2 015 700	1 955 400

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	129	1 364	0	0
Maling, beis, olje	18 965	18 164	0	0
Vinduer, glassarbeider	8 691	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	5 941	0	0	0
Vedlikehold bygg	4 269	27 196	50 000	0
Tak	0	56 750	0	0
Oppganger/korridorer	2 598	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	160 030	91 145	40 000	0
Ventilasjon	0	2 001	60 000	0
VedlikeholdVVS	0	0	200 000	400 000
Elektriker, materialer	0	9 469	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	6 250	19 000	0	0
Sand, pukk, salt	15 381	8 313	0	0
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	167 819	5 032	20 000	0
Skadedyrbekjempelse	42 180	44 291	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	442 253	282 725	470 000	500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	0	291 937	0	0
Vedlikehold bygg	291 215	143 750	200 000	4 700 000
Tak	0	0	150 000	0
Teknisk bistand	45 000	0	0	200 000
Sum	336 215	435 687	350 000	4 900 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	659	1 439	0	0
Renter plasseringskonto	6 785	3 142	1 000	10 000
Sum	**7 444**	**4 582**	**1 000**	**10 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	98 299	61 255	79 000	429 000
Sum	**98 299**	**61 255**	**79 000**	**429 000**

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bygnigner	2 558 000	2 558 000
Sum	2 558 000	2 558 000

Noter Ekeberg Borettslag A/L

Note 9 - Bygninger/tomter

Byggeår 1950

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	119 000	92 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	119 000	92 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	119 000	92 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Årets avskrivninger :	17 850	10 792
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :	5	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	242 385	580 793
Sparekonto Boligbanken	209 928	303 142
Skattetrekkskonto	13 600	0
Sum	**465 913**	**883 935**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	988 525	1 243 847
Fra årets resultat	-276 604	-255 322
Sum andre fond/udekket tap	711 920	988 525
Sum egenkapital	717 920	994 525

Note

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån		1 821 662	2 031 613
Sum	**17**	**1 821 662**	**2 031 613**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gårds/bruksnummer. Tinglyst pant er kr 3.500.000,-

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	332 000	332 000
Sum	**332 000**	**332 000**

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	13 600	0
Arbeidsgiveravgift	5 640	0
Påløpte renter	6 830	5 377
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	1 500
Sum	**27 570**	**6 877**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	771 495	1 207 644
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-276 604	-255 322
Tilbakeføring avskrivninger	28 642	42 300
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-209 951	-223 126
Årets endring disponible midler	-457 913	-436 148
Disponible midler UB	313 582	771 495

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Refin+tak
Lånenummer:	**94907059841**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	31.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 350 000
Lånesaldo 01.01:	2 031 613
Avdrag i perioden:	209 951
Lånesaldo 31.12:	**1 821 662**
Saldo 5 år frem i tid:	614 607

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907059841	16	33 573	537 168
	44	29 193	1 284 492

Resultat og balanse med noter for Ekeberg Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberg Borettslag A/L

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Peter Selmer Rønningen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Eli Nakken Lundquist (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Christian Solemslie (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Thomas Mo Willig (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ekeberg Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ekeberg Borettslag ALs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: 3YUYC-UF2EZ-G50M1-OTKBE-XL81W-2I0W2

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3YUYC-UF2EZ-G50M1-OTKBE-XL81W-2I0W2

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-05 11:36:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3YUYC-UFZEZ-G5OM1-OTKBE-XL81W-ZIOW2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Felleslokalene til Ramstad Borettslag (i kjelleren i Kokkerudåsen nr. 20).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Wenche Mjaaseth

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. I tillegg møtte ekstern styreleder Wenche Mjaaseth. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Niclas Andre Ligner

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet viser et underskudd på 276 604. Underskuddet reduserer andre fond. Revisors beretning tas til etterretning.

Se vedlagt årsregnskap i innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 160 000 til intern fordeling. Godkjent med 12 stemmer. 3 stemte i mot.

6. Saker fra styret

6.1 Utarbeidelse av en estetisk veileder for borettslaget

Ekeberg borettslag har startet gjennomføring av en større rehabilitering hvor de siste 11 takene skal tas og alle husene males i løpet av en 4 årsperiode. I den forbindelse har styret invitert Akershus Bygningsvernsenter hit for å se på om det er eksterne detaljer vi bør ta vare på for ikke å forringe verdiene på byggene våre. Et av tipsene var at vi burde utarbeide en estetisk veileder for å sikre et mest mulig harmonisk og helhetlig preg på boligmassen til borettslaget vårt. På generalforsamlingen ønsker vi å diskutere hvordan vi i fellesskap best mulig kan ivareta verdiene våre og om det bl.a. kan gjøres gjennom utarbeidelse av en estetisk veileder som kan sette noen rammer for hva vi synes er greit og ikke. Vinduer, markiser, takstein, takrenner, postkasser, varmepumpestativ og søppelstativ er eksempler på eksterne detaljer som kan gi et helhetlig preg og i tilfelle bør inn i en slik veileder.

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å starte arbeidet med å utforme en estetisk veileder for borettslaget. Enstemmig vedtatt.

7. Budsjettforslag for 2024

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:
Wenche Mjaaseth ble valgt som styreleder for to år. Honoraret til Mjaaseth for perioden 2024-2026 er fastsatt til kr. 90 000 per år, totalt 180 000 kr og kan utbetales fortløpende gjennom året.

En stemte i mot.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:
Eli Nakken Lundquist og Geir Holcman ble valgt som styremedlemmer for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer
Det skal velges et varamedlem for to år.

Vedtak:
Niclas Andre Ligner ble valgt som varamedlem for to år.

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Eli Nakken Lundquist. Vara Elisabeth Rustand.

Møtet ble hevet kl. 19.05

Protokoll for Ekeberg Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Niclas Andre Ligner (sign.)	07.05.2024

Ekeberg Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Ekeberg Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Tid: mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Sted: Ramstad Borettslag, felleslokalet i kjeller nr. 20 (inngang utenfra)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 210.000 til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Mjaaseth
Styremedlem, Christian Solemslie
Styremedlem, Eli Nakken Lundquist
Styremedlem, Thomas Mo Willig
Styremedlem, Geir Holcman
Varamedlem, Niclas Andre Ligner
Varamedlem, Elisabeth Rustand

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Christian Solemslie tar gjenvalg og Niclas Ligner stiller til valg.

Forslag til vedtak: Christian Solemslie gjenvelges som styremedlem for to år.

Niclas Ligner velges som styremedlem for to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for to år. Thomas Mo Willig stiller som varamedlem.

Et varamedlem velges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Thomas Mo Willig velges som varamedlem for to år.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
https://abbl.bbl.no/minside

Med vennlig hilsen
Ekeberg Borettslag A/L
Styret

Ekeberg Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4
Styremedlem, Christian Solemslie, Kleivveien 71
Styremedlem, Eli Nakken Lundquist, Kleivveien 72
Styremedlem, Thomas Mo Willig, Kleivveien 68
Styremedlem, Geir Holcman, Gjønnesveien 6
Varamedlem, Niclas Andre Ligner, Kleivveien 65
Varamedlem, Elisabeth Rustand, Kleivveien 70

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 andeler. Selskapets navn er Ekeberg Borettslag A/L med org.nr.: 954875709 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428865

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ekeberg Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 734 722,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; periodisk vedlikehold.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Etter mange år med etterslep i forbindelse med utbedringer og rehabilitering av bygningsmassen i Ekeberg borettslag, er vi nå godt i gang med rehabilitering av tak, maling av hus og rehabilitering av avløpsledninger. Det har dessverre ikke vært avsatt midler til fremtidige arbeider i de årene man levde "billig og bra". Derfor må alle disse helt nødvendige arbeidene finansieres ved låneopptak. Dette er langt fra en optimal løsning, men dessverre helt nødvendig. Prisøkningen i samfunnet generelt samt stor økning i kommunale utgifter har medført at borettslaget må oppta lån for å dekke utgiftene til arbeidene som nå utføres.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Rehabilitering av tak og maling av 4 hus. Rehabilitert avløpsledninger i Kleivveien 64 og Kleivveien 65.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Rehabilitering av tak og maling av 4 hus. Rehabilitering av avløpsledning i Kleivveien 66.

Kommende 5-års periode

Rehabilitering/maling av resterende hus. Rehabilitering av avløpsledninger. Utbedring av el-anlegg i de husene dette er påkrevet.

Styret i Ekeberg Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Ekeberg Borettslag A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 437 400	2 535 676	3 438 000	4 017 300
Annen driftsinntekt	2	238 790	157 785	220 000	232 000
Sum inntekter		3 676 190	2 693 461	3 658 000	4 249 300
Kostnader					
Lønnskostnad	3	248 276	233 905	183 000	240 000
Avskrivninger	4	0	28 642	0	0
Kostnad lokaler	5	1 080 998	955 564	1 010 800	1 255 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	1 331	129	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	580 555	384 563	500 000	250 000
Periodisk vedlikehold	8	4 276 049	336 215	4 900 000	4 250 000
Annen driftskostnad	9	937 025	940 193	944 600	1 363 000
Sum kostnader		7 124 234	2 879 211	7 538 400	7 358 000
Resultat før finansielle poster		-3 448 044	-185 750	-3 880 400	-3 108 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	39 942	7 444	10 000	10 000
Finanskostnad	11	326 620	98 299	429 000	428 600
Sum finansielle poster		-286 678	-90 855	-419 000	-418 600
Årsresultat		-3 734 722	-276 604	-4 299 400	-3 527 300

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		2 558 000	2 558 000
Sum varige driftsmidler		2 558 000	2 558 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 558 000	2 558 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		13 892	279
Andre fordringer	12	41 199	0
Sum fordringer		55 091	279
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 321 680	465 913
Sum omløpsmidler		1 376 771	466 192
Sum eiendeler		3 934 771	3 024 192

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-3 022 802	711 920
Sum egenkapital		-3 016 802	717 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	6 470 464	1 821 662
Øvrig langsiktig gjeld	17	332 000	332 000
Sum langsiktig gjeld		6 802 464	2 153 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 909	12 619
Forskudd innbetalinger		54 971	112 420
Annen kortsiktig gjeld	18	39 230	27 570
Sum kortsiktig gjeld		149 109	152 609
Sum gjeld		6 951 573	2 306 271
Sum egenkapital og gjeld		3 934 771	3 024 192

Ekeberg Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth
Styreleder

Geir Holcman
Styremedlem

Thomas Mo Willig
Styremedlem

Christian Solemslie
Styremedlem

Eli Nakken Lundquist
Styremedlem

Noter Ekeberg Borettslag A/L

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 343 840	1 865 368	2 344 000	2 918 000
Tv/internett	397 080	375 300	397 000	402 500
Avdrag ordinære lån	268 128	215 808	268 000	268 200
Renter ordinære lån	428 352	79 200	429 000	428 600
Sum	**3 437 400**	**2 535 676**	**3 438 000**	**4 017 300**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	2 800	1 400	0	0
Tillegg tilbygg	235 990	156 385	220 000	232 000
Sum	**238 790**	**157 785**	**220 000**	**232 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	6 500	0	0	0
Styrehonorar	210 000	205 000	160 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	30 572	28 905	23 000	30 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	1 204	0	0	0
Sum	**248 276**	**233 905**	**183 000**	**240 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	0	28 642	0	0
Sum	**0**	**28 642**	**0**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	777 882	685 914	780 300	900 000
Lys, varme, energi	125 432	111 437	120 000	125 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	56 290	42 428	500	90 000
Sommer- og vinterkostnader	121 396	115 785	110 000	140 000
Sum	**1 080 998**	**955 564**	**1 010 800**	**1 255 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 331	129	0	0
Sum	**1 331**	**129**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	254 390	368 313	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	310 221	0	400 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 945	6 250	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**580 555**	**384 563**	**500 000**	**250 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Tak	239 038	0	0	0
Balkonger/terrasser	34 188	0	0	0
Sum	4 276 049	336 215	4 900 000	4 250 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	145 363	138 730	145 000	152 000
Honorar for teknisk rådgivning	34 588	75 326	30 000	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Elektronisk kommunikasjon	77	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 284	3 960	4 500	4 500
Elektroniske fellesavtaler	395 280	375 480	397 000	402 500
Kontingent boligbyggelaget	30 000	30 000	30 000	30 000
Forsikringspremie	283 282	270 234	283 000	312 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 547	2 222	10 000	5 000
Eiendomskatt og festeavgift	36 576	36 576	36 600	450 000
Bank og kortgebyrer	3 029	3 035	3 500	3 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	879	5 000	3 000
Sum	**937 025**	**940 193**	**944 600**	**1 363 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	886	659	0	0
Renter plasseringskonto	39 056	6 785	10 000	10 000
Sum	**39 942**	**7 444**	**10 000**	**10 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	326 620	98 299	429 000	428 600
Sum	**326 620**	**98 299**	**429 000**	**428 600**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	41 149	0
Sum	**41 199**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	215 150	242 385
Sparekonto Boligbanken	1 098 340	209 928
Skattetrekkskonto	8 190	13 600
Sum	**1 321 680**	**465 913**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	711 920	988 525
Fra årets resultat	-3 734 722	-276 604
Sum annen egenkapital	-3 022 802	711 920
Sum egenkapital	-3 016 802	717 920

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	4 861 026	0
Pantelån	1 609 438	1 821 662
Sum	**6 470 464**	**1 821 662**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gårds/bruksnummer. Tinglyst pant er kr 3.500.000,-

Noter Ekeberg Borettslag A/L

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Rehabilitering av tak og maling av hus	Refin+tak
Lånenummer:	**94907076770**	**94907059841**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.10 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.04.2054	31.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 900 000	2 350 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 821 662
Avdrag i perioden:	38 974	212 224
Opptak i perioden:	4 900 000	0
Lånesaldo 31.12:	**4 861 026**	**1 609 438**
Saldo 5 år frem i tid:	4 506 765	328 632

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907059841	16	29 662	474 592
	44	25 792	1 134 848
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907076770	16	89 588	1 433 408
	44	77 900	3 427 600

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettslnnskudd	332 000	332 000
Sum	**332 000**	**332 000**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	8 190	13 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 737	5 640
Påløpte renter	24 803	6 830
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 500	1 500
Sum	**39 230**	**27 570**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	313 582	771 495

Noter Ekeberg Borettslag A/L

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 19 - Disponible midler

Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 734 722	-276 604
Tilbakeføring avskrivninger	0	28 642
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-251 198	-209 951
Opptak lån	4 900 000	0
Årets endring disponible midler	914 080	-486 555
Disponible midler UB	1 227 662	313 582

Resultat og balanse med noter for Ekeberg Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberg Borettslag A/L

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Thomas Mo Willig (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Eli Nakken Lundquist (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Geir Holcman (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Christian Solemslie (sign.)	16.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Borettslaget Ekeberg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Borettslaget Ekebergs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: Q0W5B-M132D-0946M-VFN95-EZWDI-IXE3C

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q0W5B-M132D-0946M-VFN95-EZWDI-IXE3C

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOW5B-MI32D-0946H-VFN9S-EZWDI-IXE3C

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Ramstad Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Wenche Mjaaseth.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Nina Kristin Storejorde.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Godkjent.

6. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Christian Solemslie tar gjenvalg og Niclas Ligner stiller til valg.

Vedtak:
Christian Solemslie gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

Niclas Ligner valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for to år. Thomas Mo Willig stiller som varamedlem.

Et varamedlem velges på generalforsamlingen.

Vedtak:
Thomas Mo Willig valgt som varamedlem for to år. På valg i 2027.

Tine Holthe valgt som varamedlem for to år. På valg i 2027.

Protokoll for Ekeberg Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Nina Kristin Storejorde (sign.)	08.04.2025

Boligopplysninger:

Ekeberg Borettslag A/L
KLEIVVEIEN 71
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 1/55
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Eli Nakken Lundquist

Organisasjonsnr: 954 875 709 **Andelsnr:** 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 543**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	671
	FELLESUTGIFTER	3 942
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	572
	AVDRAG LÅN	358

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	162 147	Gjeld siste årsoppg.:	102 606
Klient ajourf. lån:	10 118 081	Klient gj. s. årsoppg.:	6 836 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238854966, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 5.78% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 10.04.2025: 10 118 081
Andel av saldo: 162 147
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Wenche Mjaaseth
Adresse: Kokkerudåsen 4
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
E-post: styret.ekeberg@gmail.com

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

OBS: festeavgift har økt betraktelig. Venter på faktura for 2025, det endelige beløpet er ikke avklart. Ta kontakt med forvalter dersom det foreligger noen spørsmål.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	102 606	Andre inntekter:	600
Annen formue:	18 799	Utgifter:	4 902		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 8/488, 8/423
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 1,00, 36 576,00

Boligopplysninger:

Ekeberg Borettslag A/L
KLEIVVEIEN 71
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 1/55
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Eli Nakken Lundquist

Organisasjonsnr: 954 875 709

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428865

Dbnr. 2775
den 14/7 1960

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Bærum kommune som grunneier bortfester med dette til

Ekeberg Borettslag A/L

eiendommen gnr. 8, bnr. 423 og 488 samt gnr. 18, bnr. 82 i Østre Bærum.

Arealet måler 28.982 m². Målebrev, datert 11/11-1950 og 10/4-1954, tinglyst 24/9-1951 og 21/7-1954, er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i og på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/1-1950. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 6.000,-.

Avgiften betales etterskuddsvis til herredskassereren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang 1/7-1960.

Festeavgiften skal kunne reguleres, første gang den 1/1-1970 og senere med minst 10 års mellomrom såsant prisforskrifter eller annen lovregel ikke stiller seg hindrende i veien. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av sorenskriveren i Østre Bærum.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse, blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. Ea nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil å - ett - års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som pålegger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligbygg.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av kommunen som grunneier.

§ 6.

Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplanting på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av kommunegartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel, og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slikat kommunegartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. - Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. - Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sörger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nödvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unödig vanskeliggjör tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjörelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjörelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som forvoldes på annen manns tomt ved at kommunen utförer slike arbeider på denne til fordel for festeren. - Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

[illegible]

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

[illegible] av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innlösning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år för festetidens utlöp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjönn som nevnt i § 3.

Når festet utlöper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i nydelig stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjönn etter § 3. Kommunen kan avgjöre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjöpsrett.

Önsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller sösken, har kommunen forkjöpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjönn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene, dersom slik godkjenning er nödvendig og etter gjeldende regler, og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen beholder ett.

Særbestemmelser:

Sålenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløp selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs av fått dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Sandvika, den 13.juli 1960.

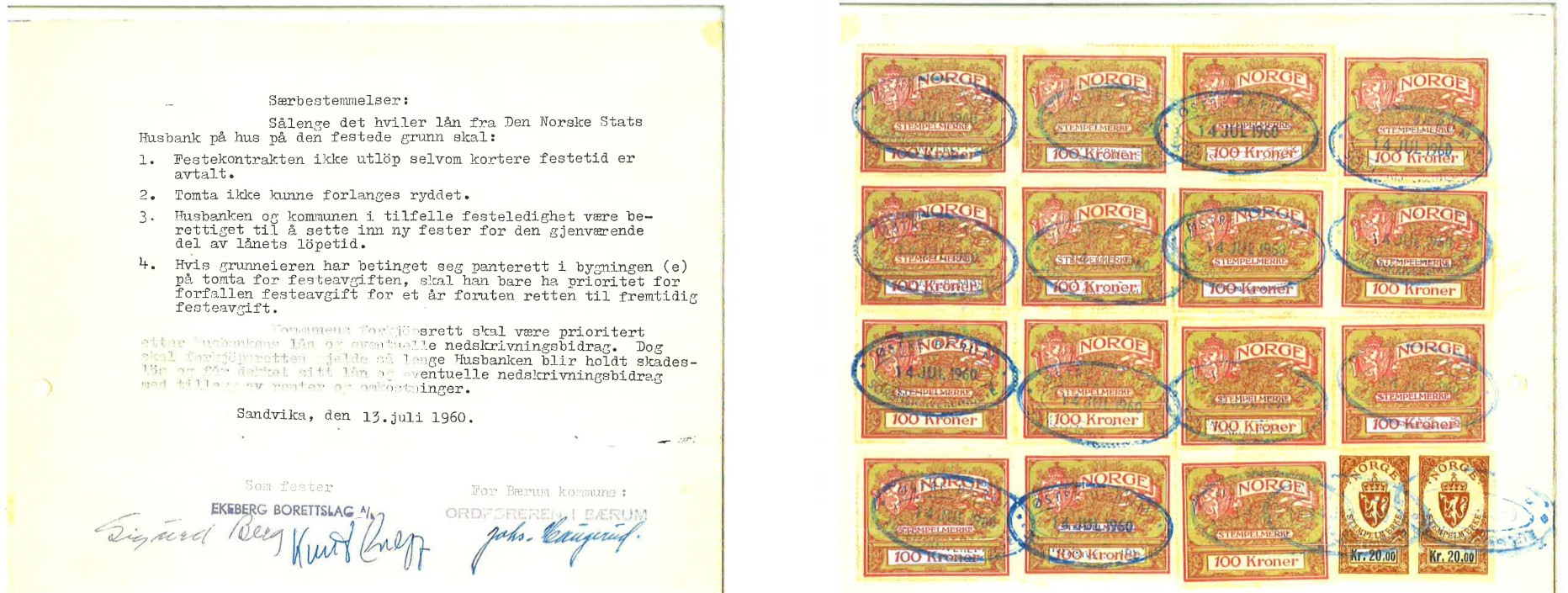
Som fester

EKEBERG BORETTSLAG A/L

For Bærum kommune:

ORDFØREREN I BÆRUM

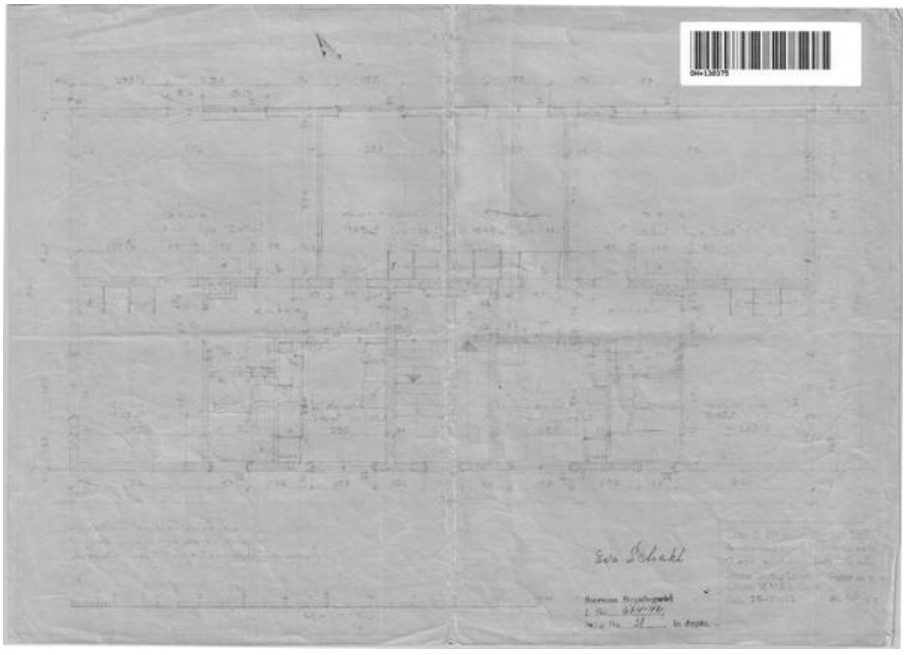
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.



RUM
1960

Dagbokført
som nr. 2775 den 14/7 1960.
ved Østre Bærum sorenskriverembete
Ført inn i gb. som vedk. gnr 8 bnr. 423
Avskrift i A. 8. " 8 " 488
For tinglysningen betalt kr. 90,- " 18 " 82.

Tinglyste hefteiser vil på forlangende bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 5,-


Eva Schakl

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/8315**
J.post ID: 12/4692

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.01.2012	118/12

Adresse - Tiltak: Kleivveien 71 - påbygg på eksisterende tilbygg - rekkehus
Gnr/Bnr: 8/423 Mottatt: 09.01.2012
Tiltakshaver: Siri H. og Daniel Barry Komplett: 09.01.2012
Ansvarlig søker: MARLOW RAMFELT A38 Arkitektur og design as

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Habitat AS	1506989
Kontrollerklæring - Stein Gulseth AS	1506990

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

21/5-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Kleivveien 71, Bekkestua. 690-68.

8 423 20/5-70.

Tilbygg.

Våningshus.

Rolf Skåden.

Selv.

Tømmermester Arild Aleven, Bekkestuveien 11 A, Bekkestua.

Viktor Øyen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tone Lill Wilsbeck
Kleivveien 71
1356 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/46296 - 18/227128/JMORK	18.10.2018

Adresse - Tiltak:	Kleivveien 71 - utvidelse av balkong
Gnr/Bnr:	8/423
Tiltakshaver:	Tone Lill Wilsbeck

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Feiermester Solbakken & Co AS

Stanseveien 16

0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/16829 - 19/254839/KIS	15.11.2019

Adresse - Tiltak:	Kleivveien 65-71 og Gjønnesveien 6-12 - rehabilitering av skorstein
Gnr/Bnr:	8/423
Tiltakshaver:	Al Borettslaget Ekeberg
Ansvarlig søker:	Feiermester Solbakken & Co AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan JpID 19/252870 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS
Gamle Ringeriksvei 5
1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/9824 - 22/197241/JKN	18.10.2022

Adresse - Tiltak:	Kleivveien 71 - skifte sluk
Gnr/Bnr:	8/423
Tiltakshaver:	Christian Solemslie
Ansvarlig søker:	Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 22/196205, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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

Megleropplysninger

Gnr:	**8**	Bnr:	**423**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
46/674	boligbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
68/690	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
99/1347	Påbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
10/8315	Påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
14/8321 og 15/46296	Utvidelse av balkong	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
19/16829	Reh. av skorstein	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
22/9824	Skifte sluk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: AL Borettslaget Ekeberg	☒

Kommentarer

Borettslag har utestående på 449 898,52 kr. med forfall 19.04.2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

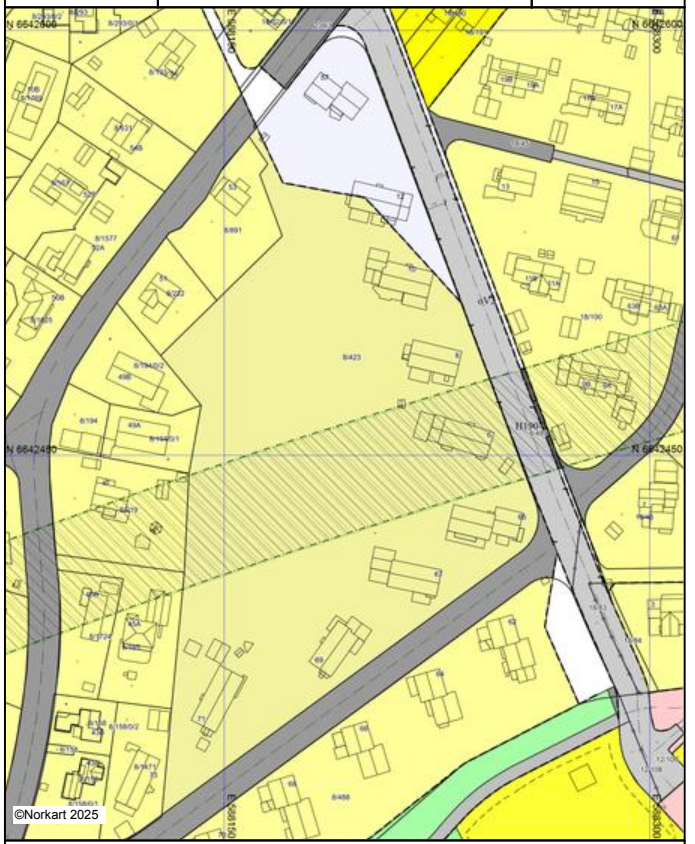
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Annen tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005002

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 30.08.2006 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 28.05.2009 vedtatt mindre vesentlig endring/tillegg av disse bestemmelsers § 8 merket i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA

§ 1 - HENSIKT
Planen skal legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse
Omfatter feltene **B1a, B1b, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B9, B10, B11, B12a, B12b, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21, B22.**
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 15% for feltene B2, B3, B12a, B12b, B15, B17, B20, B21 og B22. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20% for feltene B1a, B4, B5, B9, B10,B11, B13, B14, B16, og B18.
Følgende felt er fullt utbygget: B1b, B6, B7 og B23.
Innenfor feltene B20 og B21 kan det tillates oppført garasje utenfor viste byggegrenser mot vei.

Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m2 netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Felt B9 kan utbygges med maksimalt 2 tomannsboliger. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m2 pr. boligenhet.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU5B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet innenfor feltene B1b og B4 skal bevares, jfr.§ 11.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 3. Boliger - konsentrert småhusbebyggelse
Omfatter felt B19.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20%.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200m2 pr. boligenhet.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

§ 4. Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B8.
Som grunnlag for utbyggingen skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA =30%.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige T-BRA =5500m2.
Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
Området kan bebygges med blokker/terrassehus med til sammen 30 leiligheter.
Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 12 m.
Det skal avsettes minimum 125 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal.
Av disse skal 25 m2 opparbeides til lekeplass.
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Verdifull vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad og sikres fysisk i anleggsperioden.

Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

Innenfor deler av feltet som ligger over sikringssoner JU2B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Felt B8 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 5 Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B 23.

Innen feltet tillates ikke ytterligere bebyggelse.
Det skal avsettes minimum 80 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Innenfor den del av B 23 som ligger over sikringssoner JU1A – JU2A gjelder bestemmelsene i
§ 7c.

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

§ 6. Trafikkområder – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5, V6, (kjørevei), GSV-1, GSV-2, GSV-3, GSV-4 (gang-/sykkelvei/fortau), AV-1, AV-2, AV-3, AV-4 (annen veigrunn).

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

Del av Marstranderveien (V1) tillates stengt mens arbeid med jernbanen pågår.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU3A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

§ 7. Trafikkområde – jernbane

a) Trafikkområde for jernbane omfatter feltene:

- **J1, J2:** Jernbane i dagen
- **JU1B**: Jernbanetunnel (omfatter også nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU1A:** Jernbanetunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portalsamt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU2B**: Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel
- **JU2A:** Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng. (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU3B, JU4B, JU5B:** Tverrslagstunnel
- **JU3A, JU4A, JU5A:** Tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **J3, J4, J5:** Beredskapsplasser
- **J6:** Jernbaneområde/innfartsparkering

b) **J1, J2:** Trafikkområde jernbane i dagen skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, kulverter, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

Ved anleggsarbeider langs Sverrestien skal det legges særlig vekt på bruk av støysvakt utstyr og andre støydempende tiltak.

Tidligere banevokterboliger m/uthus (Marstranderveien 6 og 8) innenfor felt J1 skal bevares, jfr. §11. Bebyggelsen i Marstranderveien 8 skal flyttes til Marstranderveien 6 og plasseres som vist på plankartet. Bygningene skal nyttes til virksomhet tilknyttet jernbanen.

c) **JU1A, JU2A, JU3A, JU4A, JU5A (**Områder med mindre overdekning enn 17 meter):
Tunnelvolum samt sikringssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Sikringssonen strekker seg inntil 5 meter under terreng og omfatter de delene av tunneler, kulverter/portaler, nisjer og bergrom der avstanden til terreng er mindre enn 17 meter. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan-og bygningslovens § 93, eller medfører sprenging, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Jernbaneverket.

d) **JU1B, JU2B, JU3B, JU4B, JU5B:**
Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

e) **J3, J4, J5:**
Områdene skal nyttes til beredskapsplasser i tilknytning til tverrslagstunnelene. Beredskapsplassene skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne.
Disse konstruksjoner skal dekkes med naturstein tilpasset omgivelsene.
Det tillates ikke etablert permanent gjerde rundt beredskapsplassen.
Det skal etableres midlertidig synsskjerm ved beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet, jfr. § 15.

f) **J6**: Området skal benyttes til innfartsparkering for jernbanen.

g) **Støy og vibrasjoner**
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

<u>Luftoverført støy</u>
Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-18.00), kveld (18.00-22.00), og natt (22.00-07.00)
Anleggsfasen:
For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overskride LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturlyd dokument 186588,
utarbeidet av Bærum kommune og Jernbaneverket.
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til vw,95 = 0,3-0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med klasse C kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

h) **Utslipp**
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts-og drensvann fra anleggsområdene som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet/bufferkapasitet som ikke medfører fare for forurensning.

i) **Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll**
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, kulvertportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Lysaker
Mur med støyskjerm i inntil 3 meter høyde over skinnetopp skal etableres i formålsgrense mellom jernbaneformål J1 og tilgrensende reguleringsformål i syd og nord. Mur med støyskjerm skal fremmes i egen byggesak.

Støyskjerm i inntil 3 meter høyde skal etableres i formålsgrense syd for boligfelt B1. Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Sandvika
Murer innen felt J2 skal fremmes i egen byggesak.
Støyskjerm i inntil 3 meter høyde over terreng skal etableres i formålsgrense mellom felt J2 og følgende eiendommer innen felt B21: 7/118, 7/119, 7/120, 7/121, 7/122 og 7/123.
Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Ved bygging av murer og støyskjermer utenfor sporområdet skal det vises tiltak for dekkende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i 1.8 meter høyde i formålsgrense mellom J2 og B21, B22, FL1 og deler av B20.

j) **Vegetasjon**
Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert.
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

k) Massehåndtering skal skje i samsvar med Miljøoppfølgingsprogram dokument 186574.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 8. Friområder
Omfatter feltene **FT1, FT2 (turvei), FI1 (idrett/sport), FL1 (lek).**
FT1 : Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Turveien tillates benyttet til nødvendig kjøreatkomst til beredskapsplass J4.
Turveien skal kunne brøytes for å ivareta funksjonen som drifts-og beredskapsvei for jernbaneanlegget.

FT2: Det kan legges til rette for tursti langs Engervannet.
Turstien skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg naturlandskapet.
Turstien skal fremmes i egen byggesak.
Før turstien tas i bruk skal atkomst under Folangerbrua være etablert, og det skal være etablert skilting som synliggjør verneverdiene.
Når turstien er tatt i bruk skal det foretas etterundersøkelser i henhold til overvåkingsprogram vedr. fuglelivet, og vurderes behov for ytterligere avbøtende tiltak i form av økt skilting eller begrensninger i bruken etc.

FI1: Det tillates bygninger og anlegg som fremmer områdets bruk som idrettsanlegg.

Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides innenfor området.
Anleggsbygningen på området skal søkes utført slik at den kan benyttes til tennisformål når arbeidene med bygging av nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. § 15.
Gesims- og mønehøyde skal maksimalt være henholdsvis 6,5 og 11,2 meter over ferdig planert terreng. Tennishallens utforming skal tilfredsstille Kirke-og kulturdepartementets krav til innvendige mål.
Utvendig material- og fargebruk skal være godkjent, og det skal redegjøres for demping av støy/lydgjennomgang fra hallen før det gis permanent tillatelse.
I rammesøknad skal det redegjøres for både midlertidig og permanent bruk.

FL1: Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert. Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

Deler av FL1 samt deler av FT1, FT2 og FI1 er regulert som midlertidig trafikkområde jfr. § 14. Istandsetting av arealer benyttet til midlertidige trafikkområder skal skje i samråd med Bærum kommune.

Innenfor den del av felt FL1 som ligger over sikringssoner JU1B – JU2B gjelder bestemmelsene i § 7d.

SPESIALOMRÅDER (PBL §25. 1.ledd nr.6)

§ 9. Naturvernområder på land
Omfatter feltene SN1, SN2, SN3, SN4, SN5 og SN7.
Områdene skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune.
Sikring av vegetasjon og naturmark skal utføres i samråd med Bærum kommune før anleggsarbeidene med nytt dobbeltspor påbegynnes.

SN7: Ny fylling langs Engervannet skal legge til rette for vegetering for å skjerme mellom fugleliv og ferdsel. Det skal benyttes fyllmasse som er velegnet som vekstmedium.
Det kan tillates etablert rasteplass ved Folangerbrua.

Innenfor felt SN1 kan det etableres støyskjerming mot Gamle Ringeriksvei.

For del av felt SN4 som ligger over sikringssoner JU2A og JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Deler av SN1, SN3, SN4, SN5 og SN7 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 10. Naturvernområde i vassdrag
Omfatter felt SN6 (Engervannet / Øverlandselva)
Området skal bevares som kulturlandskapssjø med stor verneverdi knyttet til kantsone og vannmasser. Vernet er ikke til hinder for en mindre utfylling av strandsonen i den hensikt å etablere en tursti langs vannet slik som vist på plankartet.
Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå er ikke tillatt.
Deponering av snø er ikke tillatt.

Del av feltet (Øverlandselva) er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§14.

§ 11. Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter gnr.40/96 innenfor felt B1, gnr.40/121 innenfor felt B4 og banevokterboliger m/uthus innenfor felt J1.
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal eksteriøret bevares og istandsettes, eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende.
Dersom det er behov for utskifting av opprinnelige bygningsdeler i banevokterboligene skal det benyttes kopier.
Ved flytting av banevokterboligen i Marstranderveien 8 til Marstranderveien 6 skal det redegjøres for flytteprosess og fremgangsmåte.

Innen gnr. 40/96 og 40/121 kan det såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates supplerende bebyggelse, tilpasset den verneverdige bygningen i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Alle søknadspliktige byggearbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før byggetillatelse gis.

§ 12. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Omfatter feltene **FA1, FA2, FA3, FA4, FA5**.
FA1 - Felles avkjørsel for gnr.20/254 (innenfor B5), B6, B7 og J1.
FA2 – Felles garasje-/parkering for B6 og J1.
FA3 – Felles avkjørsel, garasje-/parkering for B7 og J1
FA4 – Felles parkering for B8 og atkomst til Gamle Ringeriksvei 14a.
FA5 – Felles avkjørsel for B18 (gnr.9/819 og 9/256), B19 og B23.

Deler av feltene FA1, FA2, FA3 og FA4 er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor felt FA2 skal prinsippene i illustrasjonsplan, dokument 1481076, følges.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

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

§ 14. REKKEFØLGE – MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 26)

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
Innen områdene tillates oppført midlertidig bygninger og anlegg tilknyttet anleggsvirksomheten slik som kontor, boligbrakker verksted, lager m.v..
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon /beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Turvei FT1 skal holdes åpen for ferdsel gjennom hele anleggsperioden med unntak av en kort periode ved anleggsstart og anleggsslutt.

§ 15. REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL §26)

Før anleggsarbeid med tverrslaget ved tennisbanen/Engervannet starter skal det av hensyn til fuglefaunaen ved Engervannet være etablert en synsskjerm i tilknytning til beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet.
Før anleggsvirksomheten igangsettes skal det være etablert og igangsatt et overvåkingsprogram vedr. fuglelivet i Engervannsområdet. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.
Arbeid med turstien skal ikke foregå i perioden april – juli.

Før anleggsarbeidene avsluttes skal det være etablert tursti langs Engervannet med atkomst under Folangerbrua.

Anleggsbygningen på felt FI1 skal vurderes overført til Sandvika og Blommenholm Tennisklubb når arbeidene med nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. §8.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 16. Universell utforming/tilgjengelighet
Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet for alle, i den grad det ikke kommer i konflikt med vernehensyn.

Skallum-området må i relasjon til pålegget om tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner likestilles og behandles på linje med allerede bebyggede områder.

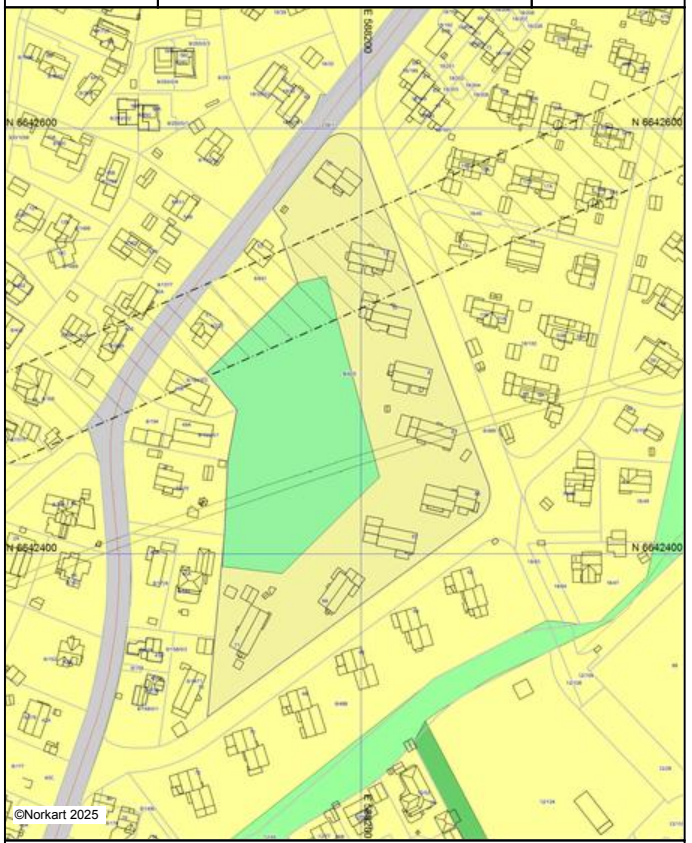
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig

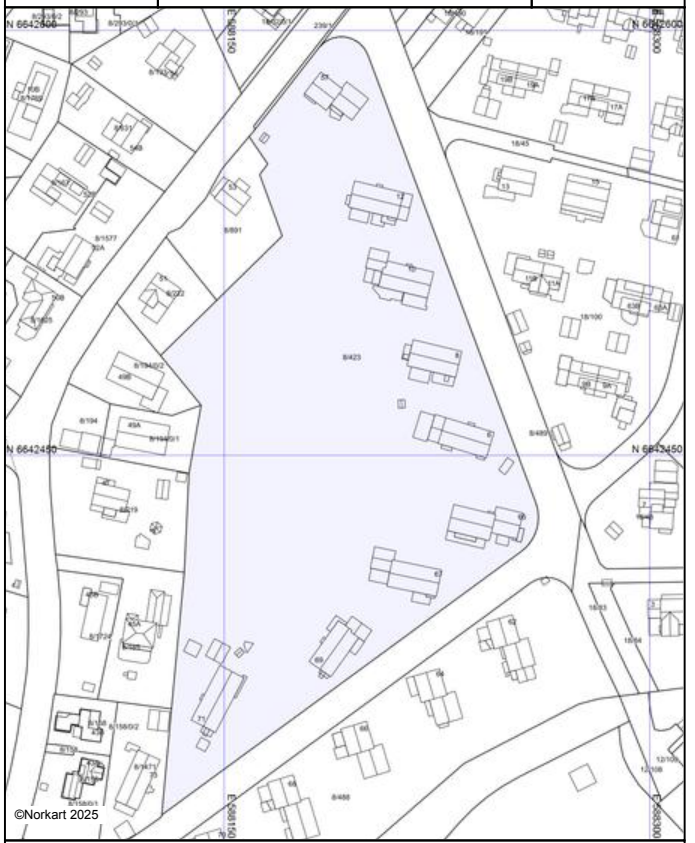
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

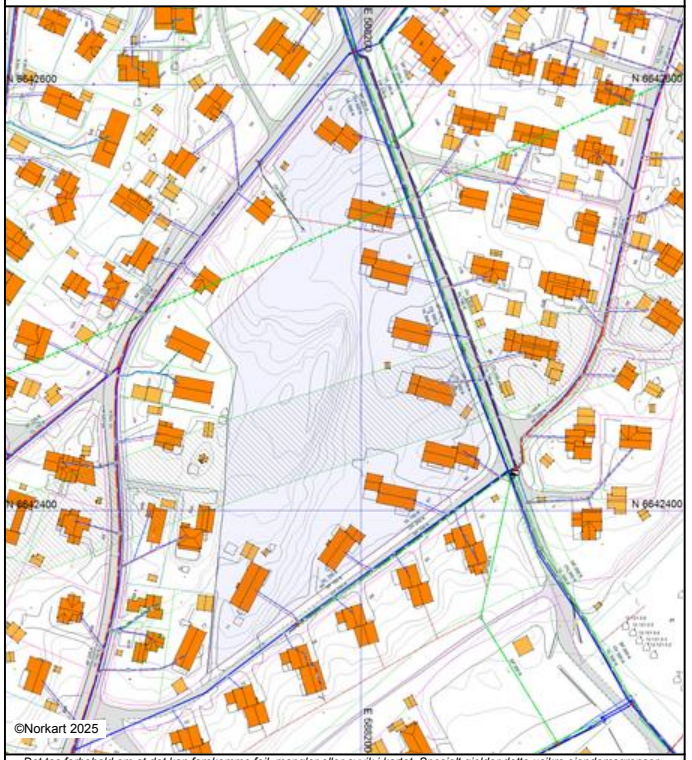
Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

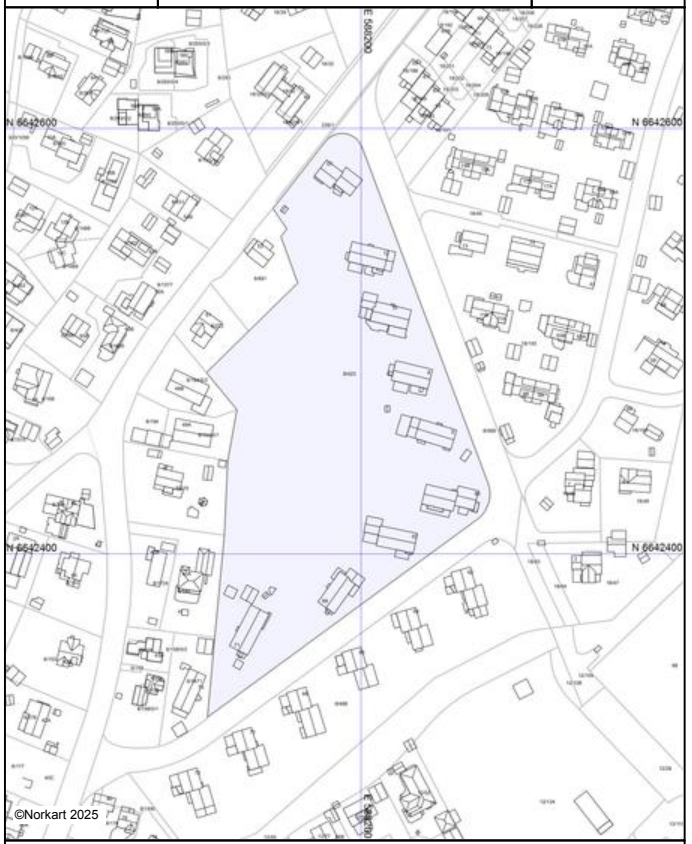
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

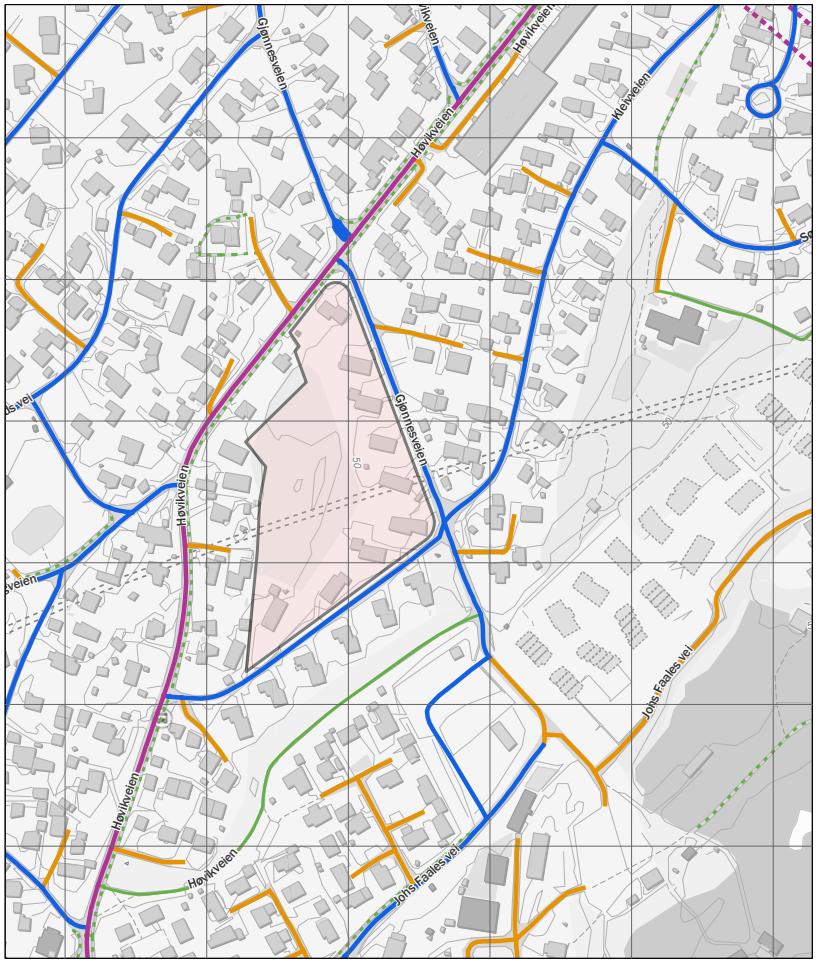
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/423/0/0
Adresse: Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/04/2025



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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 156 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 12 823 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 714 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 636 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU2A,JU4A,JU5A,JU1B,JU2B,JU4B **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	1936028 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936028)
Navn	EKEBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1939
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 524 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 852 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B
	Delareal 1 783 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU1B

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/423		
Utskriftsdato	10.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90041244 (Avgiftsadresse: Kleivveien 71)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	18.09.2023	10.03.2025	Utført	Utført
1 etasje	B	18.09.2023	10.03.2025	Ingen hjemme	Utført
2 etasje stue	B	18.09.2023	10.03.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	177 602,43 kr
Feiing	7 175,98 kr
Renovasjon	133 079,85 kr
Vann	143 448,09 kr
Sum	**461 306,35 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	36 stk	4 576,06 kr	1/1	0 %	164 738,25 kr	82 369,13 kr
Vann etter areal	3634 m2	45,26 kr	1/1	0 %	164 483,93 kr	82 241,92 kr
Avløp etter areal	3634 m2	52,90 kr	1/1	0 %	192 238,60 kr	96 119,30 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	16 stk	129,00 kr	1/1	0 %	2 064,00 kr	1 032,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	34 stk	263,00 kr	1/1	0 %	8 942,00 kr	4 471,00 kr
				Sum	**532 466,78 kr**	**266 233,35 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	423	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 423	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gjønnesveien 6, gatenr 1112 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Gjønnesveien 8, gatenr 1112 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Gjønnesveien 10, gatenr 1112 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Gjønnesveien 12, gatenr 1112 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Høvikveien 57, gatenr 1140 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	925 8	Stabekk 25 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Kleivveien 65, gatenr 1161 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Kleivveien 67, gatenr 1161 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Kleivveien 69, gatenr 1161 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo
Veiadresse:	Kleivveien 71, gatenr 1161 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	923 8	Stabekk 23 Høvik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.01.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	19 979,2 kvm	**Skyld:**	0,27		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/423	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.11.2023	Berørt	3201/8/158/0/1	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2023	Berørt	3201/8/178	0,0
			Berørt	3201/8/423	0,0
			Berørt	3201/8/488	0,0
			Berørt	3201/8/489	0,0
			Berørt	3201/8/1471	0,0
			Berørt	3201/8/1490	0,0
			Berørt	3201/18/10	0,0
			Berørt	3201/18/45	0,0
			Berørt	3201/18/79	0,0
			Berørt	3201/18/83	0,0
			Berørt	3201/18/100	0,0
			Berørt	3201/18/188	0,0
			Berørt	3201/18/189	0,0
			Berørt	3201/18/190	0,0
			Berørt	3201/18/191	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/423	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	08.08.2019	Avgiver	3201/8/194	-1 548,0
	Matrikkelført:	08.08.2019	Berørt	3201/8/219	0,0
			Berørt	3201/8/222	0,0
			Berørt	3201/8/423	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
			Mottaker	3201/8/194/0/1	626,2
			Mottaker	3201/8/194/0/2	921,8
Annen forretningstype	Forretning:	08.08.2019	Berørt	3201/8/194	0,0
	Matrikkelført:	08.08.2019	Berørt	3201/8/219	0,0
			Berørt	3201/8/222	0,0
			Berørt	3201/8/423	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.05.2017	Avgiver	3201/8/423	0,0
	Matrikkelført:	29.05.2017			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	23.11.2015	Avgiver	3201/8/423	-156,4
	Matrikkelført:	23.02.2017	Berørt	3201/239/1	0,0
			Mottaker	3201/8/891	156,5
Annen forretningstype	Forretning:	30.05.2005	Berørt	3201/8/158/0/1	0,0
	Matrikkelført:	01.06.2023	Berørt	3201/8/158/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/185	0,0
			Berørt	3201/8/219	0,0
			Berørt	3201/8/222	0,0
			Berørt	3201/8/423	0,0
			Berørt	3201/8/489	0,0
			Berørt	3201/8/891	0,0
			Berørt	3201/8/1471	0,0
			Berørt	3201/8/1724	0,0
			Berørt	3201/18/79	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	24.02.1988	Berørt	3201/1/228	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2023	Berørt	3201/8/51	0,0
			Berørt	3201/8/423	0,0
			Berørt	3201/8/489	0,0
			Berørt	3201/8/570	0,0
			Berørt	3201/8/727	0,0
			Berørt	3201/8/738	0,0
			Berørt	3201/8/1727	0,0
			Berørt	3201/18/10	0,0
			Berørt	3201/18/13	0,0
			Berørt	3201/18/46	0,0
			Berørt	3201/18/78	0,0
			Berørt	3201/18/79	0,0
			Berørt	3201/18/80	0,0
			Berørt	3201/18/100	0,0
			Berørt	3201/18/106	0,0
			Berørt	3201/18/107	0,0
			Berørt	3201/18/108	0,0
			Berørt	3201/18/184	0,0
			Berørt	3201/18/185	0,0
			Berørt	3201/18/188	0,0
			Berørt	3201/18/192	0,0
			Berørt	3201/18/197	0,0
			Berørt	3201/18/312	0,0
			Berørt	3201/18/316	0,0
			Berørt	3201/18/320	0,0
			Berørt	3201/18/333	0,0
			Berørt	3201/203/5	0,0
			Berørt	3201/239/1	0,0
Arealmåling	Forretning:	25.09.1951	Mottaker	3201/8/423	20 069,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	24.09.1951	Avgiver	3201/8/423	-8 684,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/488	8 684,0
Skylddeling	Forretning:	24.09.1951	Avgiver	3201/8/423	-42,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/487	42,0
Skylddeling	Forretning:	24.09.1951	Avgiver	3201/8/423	-5 628,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/489	5 628,3
Sammenslåing	Forretning:	21.05.1951	Avgiver	0219/18/42	-574,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/423	574,0
Sammenslåing	Forretning:	21.05.1951	Avgiver	0219/18/43	-4 345,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/423	4 345,0
Skylddeling	Forretning:	14.01.1947	Avgiver	3201/8/2	-29 504,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/423	29 504,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høvikveien 57	H0101	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Høvikveien 57	H0102	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Høvikveien 57	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Høvikveien 57	H0202	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	421,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	421,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274732			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			127,0		127,0				
H01	2		147,0		147,0				
H02	2		147,0		147,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønnesveien 12	H0101	Bolig	121,0	Kjøkken	5	1	2
Gjønnesveien 12	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 12	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 12	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	532,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	532,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274740			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			169,0		169,0				
H01	2		170,0		170,0				
H02	2		142,0		142,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønnesveien 10	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 10	H0102	Bolig	130,0	Kjøkken	6	1	1
Gjønnesveien 10	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 10	H0202	Bolig	106,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	553,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	553,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274759			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			160,0		160,0		186,0		186,0
H01	2		167,0		167,0		183,0		183,0
H02	2		161,0		161,0		181,0		181,0
L01			65,0		65,0		78,0		78,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønnesveien 8	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 8	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 8	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 8	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	450,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	450,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274767			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			123,0		123,0				
H01	2		138,0		138,0				
H02	2		138,0		138,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønnesveien 6	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 6	H0102	Bolig	126,0	Kjøkken	6	1	1
Gjønnesveien 6	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Gjønnesveien 6	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	512,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	512,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274775			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			154,0		154,0				
H01	2		169,0		169,0				

H02	2	138,0	138,0
L01		51,0	51,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 65	H0101	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Kleivveien 65	H0102	Bolig	153,0	Kjøkken	5	2	2
Kleivveien 65	H0201	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1
Kleivveien 65	H0202	Bolig	128,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	218,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	633,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	633,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274783			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			180,0		180,0		205,0		205,0
H01	2		187,0		187,0		205,0		205,0
H02	2		187,0		187,0		205,0		205,0
L01			79,0		79,0		94,0		94,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 67	H0101	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Kleivveien 67	H0102	Bolig	145,0	Kjøkken	5	2	2
Kleivveien 67	H0201	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Kleivveien 67	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	531,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	531,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274791			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			163,0		163,0				
H01	2		179,0		179,0				
H02	2		138,0		138,0				
L01			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 69	H0101	Bolig	123,0	Kjøkken	5	1	1
Kleivveien 69	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Kleivveien 69	H0201	Bolig	106,0	Kjøkken	5	1	1

Kleivveien 69	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	551,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	551,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274805			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			152,0		152,0				
H01	2		168,0		168,0				
H02	2		167,0		167,0				
L01			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 12: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 71	H0101	Bolig	98,0	Kjøkken	5	1	1
Kleivveien 71	H0102	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1
Kleivveien 71	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	4	1	2
Kleivveien 71	H0202	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	527,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	527,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17274813			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			123,0		123,0				
H01	2		172,0		172,0				
H02	2		173,0		173,0				
L01			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 71	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17276263			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 12: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjønnesveien 6	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17276697			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 12:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.1950
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.11.1950
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.11.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17276875			Antall etasjer:	

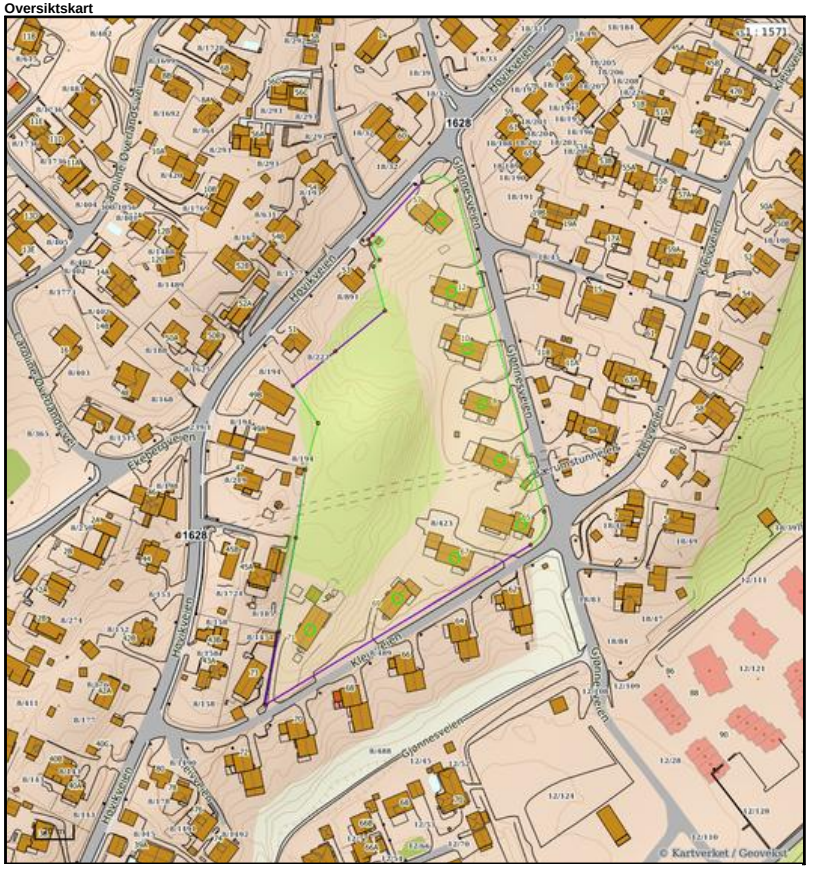
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

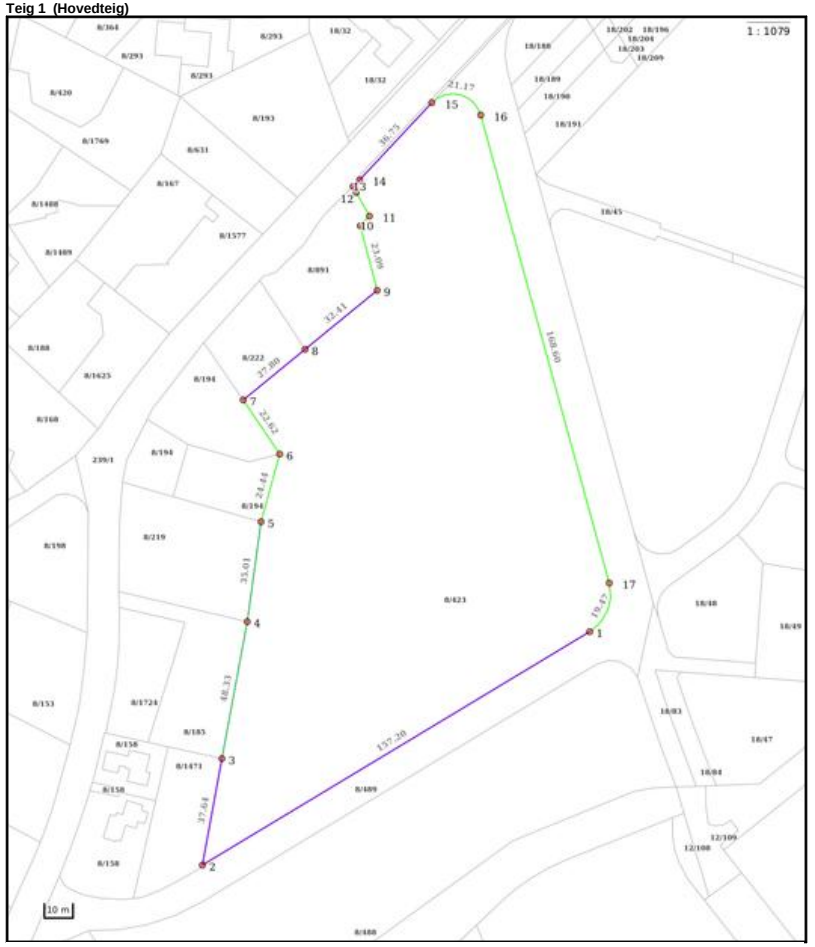
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart


1628
1628
Gjønnesveien
Gjønnesveien
Gjønnesveien
Gjønnesveien
Gjønnesveien
Høvikveien
Høvikveien
Høvikveien
Høvikveien
Høvikveien
Ekspedisjonsveien
Ekspedisjonsveien
Kjelsåsveien
Kjelsåsveien
Kjelså

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 19 979,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 416,09	588 254,63	157,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 642 323,16	588 127,84	37,64m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 360,64	588 131,26	48,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 408,76	588 135,80	35,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 443,73	588 137,43	24,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 467,79	588 141,74	22,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 485,29	588 127,40	27,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 504,77	588 147,23	32,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 527,48	588 170,35	23,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 549,16	588 162,41	4,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 552,91	588 165,25	9,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 560,66	588 159,99	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 562,60	588 158,68	3,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 565,05	588 160,74	36,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 594,01	588 183,36	21,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3	10,02	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 642 591,34	588 200,60	168,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 642 433,47	588 259,80	19,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	14,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 56-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kleivveien 71 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 8, bnr 423 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