NORDVIK

Ørneveien 64B

3 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Ørneveien 64B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
74	Nabolagsprofil
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innholdsrik 4-roms | 3 soverom | Balkong | Gangavstand til Bekkestua | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**149 840,-**
Totalpris	**6 292 770,-**
Fellesgjeld	**192 930,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 055,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en romslig og innholdsrik 4-roms leilighet med tre soverom, beliggende i et rolig og hyggelig boligområde mellom Hosle og Bekkestua. Her bor du med kort vei til Bekkestua sentrum, gode kollektivforbindelser, et bredt servicetilbud og flotte tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har en god planløsning, balkong og to medfølgende boder.

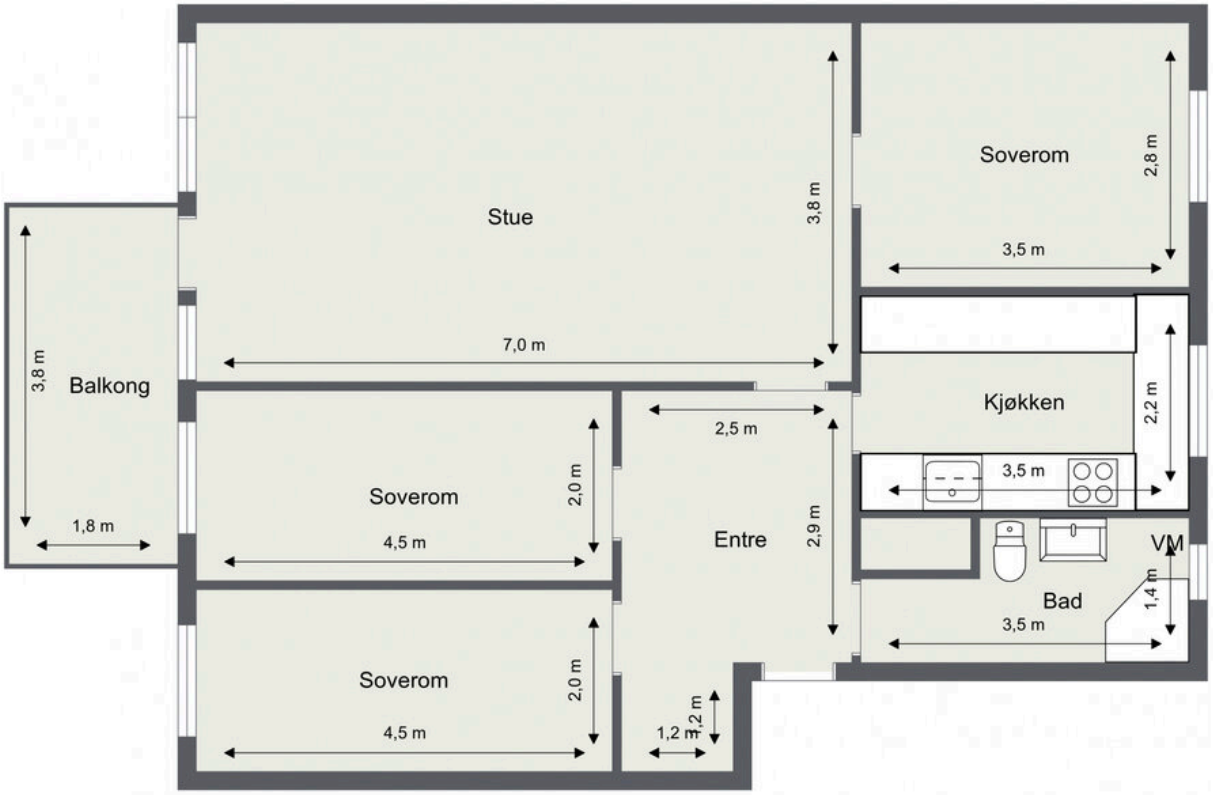
- Svært god planløsning med 3 soverom
- Balkong på 7 m² med utgang fra stuen
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- To boder med gode oppbevaringsmuligheter
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Gangavstand til Bekkestua sentrum
- Kort vei til T-bane, buss, butikker og servicetilbud
- Fine tur- og fritidsmuligheter i nærområdet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Ørneveien 64 B

2. Etasje



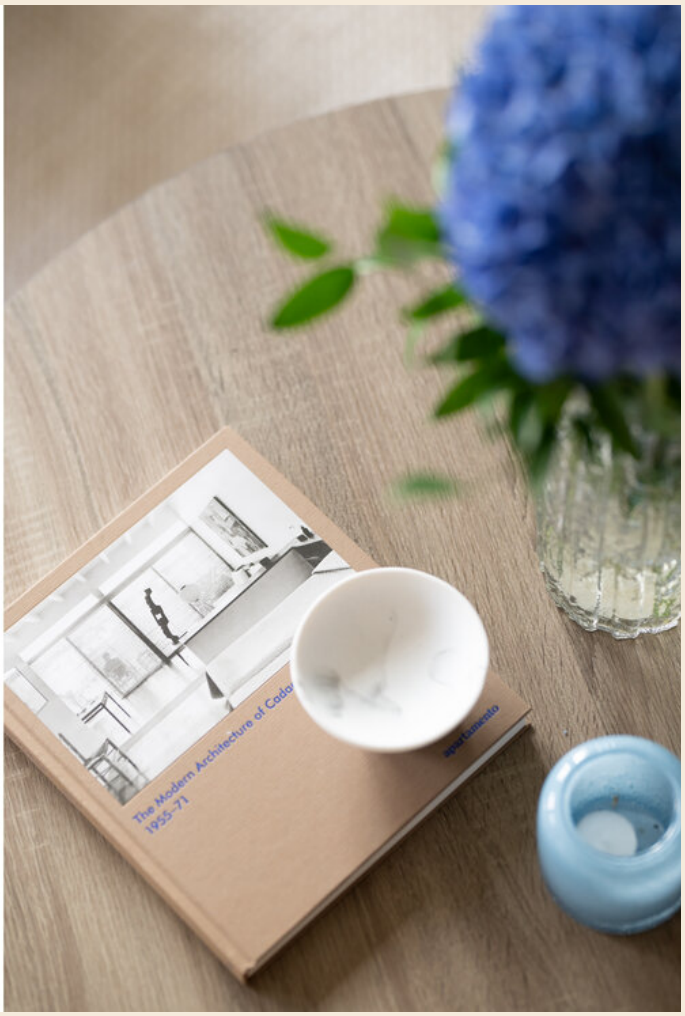
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende










The Modern Architecture of Cadaqués
1955-71

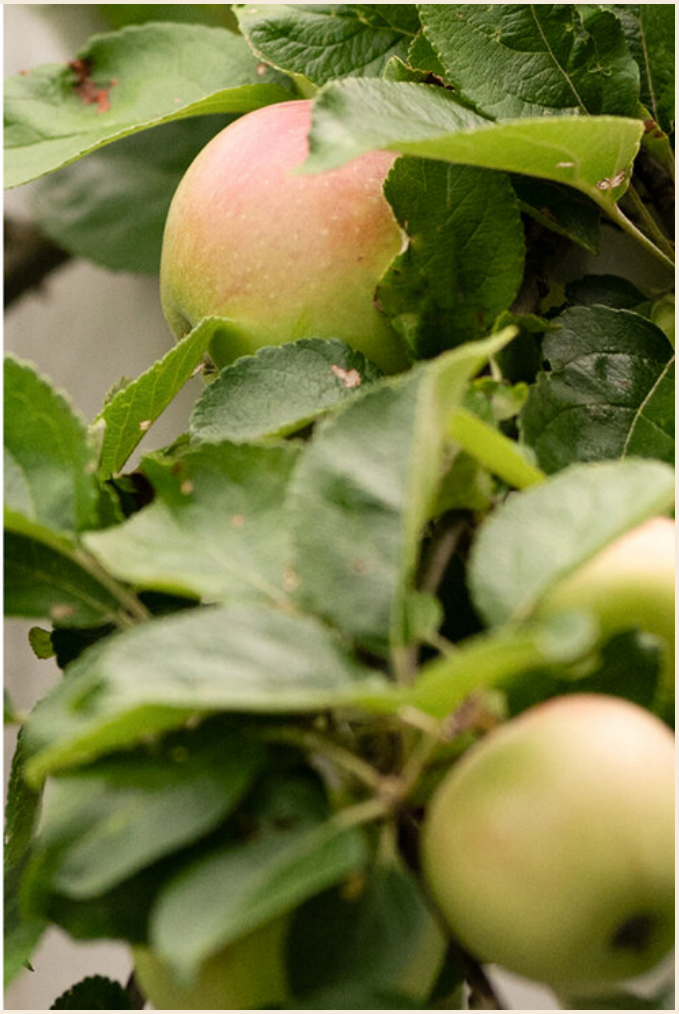












































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0242/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 595, snr 31 i Bærum kommune

Selger
Nina Sjue

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 099 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 112 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, bad, kjøkken og 3 soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og innholder:
- Entré
- Stue
- Bad
- Kjøkken
- 3 soverom

Det medfølger to boder til leiligheten, hvorav den ene er utstyrt med strømuttak.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Boligen ønskes velkommen gjennom en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue |Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Rommet har parkett på gulv og malte overflater, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Her får du et hyggelig uterom som naturlig forlenger oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvendt balkong på 7 m². Balkongen gir et hyggelig uterom med plass til utemøbler, planter og avslappende stunder utendørs.

Kjøkken | Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte, malte fronter og benkeplater i heltre. Her er det god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad | Flislagt bad med en praktisk planløsning og innredning bestående av WC, servant med under- og overskap på vegg og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Servant og underskap ble skiftet i 2025.

Soverom | Hovedsoverommet er et behagelig rom med plass til seng og garderobeløsning. Rommet gir en rolig og privat sone, adskilt fra boligens øvrige oppholdsarealer. De andre soverommene har plass til seng og oppbevaringsløsning og kan innredes etter behov. Fleksible rom som passer godt som barne- eller gjesterom, eller som hjemmekontor.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med parkett, laminat og fliser.
Det er vegger med malte plater, tapet, malte flater og fliser.
Himlinger er med malte flater.

Tekniske installasjoner |
Det er original vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og avløpsrør i plast fra 2003 og 1996 i boligen.
Eldre støpejernsrør i bygningen er rehabilitert med innvendig strømpe.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i luftekanaler, yttervegg og i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg med eldre radiatorer og røropplegg til disse.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer. Det er foretatt el-kontroll i 2022 i boligen. Det ble etter dette skiftetut 5 stikkontakter i stue.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Parkering
Det medfølger ikke garasje- eller biloppstillingsplass til boligen. Parkering skjer i Ørneveien eller nærliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for å leie parkerings- eller garasjeplass av ekstern aktør mot månedlig leie

Sameiet har fire elbilladeplasser som kan benyttes ved lading. Plassene er forbeholdt lading, og bilen må flyttes når ladingen er fullført.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger:
2011: Dusjkabinett på badet
2011: Nye vinduer og balkongdør alle rom bortsett fra på de to minste soverommene (disse ble skiftet rett før 2010)
2011: Garderobeskap og maling/tapetsering av hovedsoverom
2018: Malt vegger i stue, kjøkken, gang og de to små soverommene
2024: Laminatgulv i gang
2025: Servant og underskap på badet

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppgradert ca. 1996 ifølge forrige eier. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet og jeg har ikke mottatt noen dokumentasjon på dette arbeidet. I 2011 ble dusjhørnet byttet ut med nytt dusjkabinett og i 2025 ble ny servant og underskap satt opp. Utført ved hjelp av egeninnsats og familie med bygg- og våtroms kompetanse.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt bad ca. 1996 iflg. forrige eier. Jeg har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt bad ca. 1996 iflg. forrige eier. Jeg har ikke mottatt noen dokumentasjon på arbeidet.

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: Ørneveien Sameie har ansvaret for oppgradering av blokkene og har bl.a. gjennomført følgende : - Ny takpapp på alle tak - Alle fasader er malt I leiligheten er alle vinduer byttet. Vinduene på de to minste soverommene ble byttet av forrige eier før 2010. Alle øvrige vinduer og balkongdør ble byttet av Byggmester Svein Bøe i august 2011.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Leiligheten ble el-sjekket av Elvia AS 11.05.2022. Avvik (5 stikkkontakter i stue måtte byttes) utbedret av Ørnulf Wiig Installasjon AS den 20.05.2022. Byttet gammel dimmer til led dimmer i stue, utført av Boligelektrikeren 7.12.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Leiligheten ble el-sjekket av Elvia AS 11.05.2022. Avvik (5 stikkkontakter i stue måtte byttes) utbedret av Ørnulf Wiig Installasjon AS den 20.05.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørneveien Sameie har sørget for at 4 el-billadere er installert på veggen til Ørneveien 60 (dvs. en annen blokk i sameiet) som alle beboere kan benytte.

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: Alle avløpsrør er rørfornyet (strømpeforing - nytt rør herdet inni de gamle betongrørene). I sameiet er det innstallert nye varmtvannsberedere og lagt nye rør til fyren mellom blokkene (gjelder sentralfyr i Sameiet som sørger for oppvarming og varmtvann til alle leilighetene).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Dette er Ørneveien Sameiet sitt ansvar. Oljetank er kontrollert og godkjent for bruk med biodiesel ifølge Styreleder

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt kjøkken fra i 2003. Parkett i stue og alle soverom oppgradert av forrige eier. Ny skyvedørsgarderobe, ny tapet og maling av tak og vegger på hovedsoverom i 2011. Maling av vegger i stue, kjøkken, gang og de to små soverommene i 2018. Nytt tarkettgulv i gang fra 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Kun mindre bruksskader / sprekker i gulvflisene

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, sett bort fra korte stans av fyren som kjapt blir rettet opp

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lyset i avtrekksvifta over koketopp på kjøkkenet har aldri virket - selv etter flere forsøk med å skifte lyspære. Oppvaskmaskin har blitt reparert en gang i mars 2024 pga elektronikken ikke virket som den skulle. Nye hjul satt på skyvedørene i dusjkabinettet i 2022.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ørneveien Sameiet innhentet Vedlikeholdsrapport av ABBLs tekniske forvaltning 16.12.2011. For leiligheten foreligger det Salgsoppgave og Takstrapport datert 27.10.2010

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?
Salgsoppgave og Takstrapport datert 27.10.2010

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er nedgravd oljetank i Ørneveien 60 som også betjener 64.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken i 60 er godkjent for bruk og det har ikke vært snakk om at den skal tømmes/saneres/fylles igjen ettersom den betjener alle blokkene med varme ila vinteren.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: - Sameiet bytter ut dagens coax løsning for tv/internett og bytter til fiber ila 2026

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

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

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med puss, teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vegger i mur/treverk, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med papp.

Utvendig:
Det er vinduer fra rundt 2000, og fra 2011 i boligen.
Normal elde og slitasje.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 2011 i boligen.
Det er balkong i stål/treverk med tregulv ut fra stue.

Innvendig:
Det er gulv med parkett, laminat og fliser.
Det er vegger med malte plater, tapet, malte flater og fliser.
Himlinger er med malte flater.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og i entre, uten å påvise noen unormale skjevheter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er innvendige eldre malte dører. Normal elde og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Ytterdører: Det mangler beslag under terskel til balkongdør. Låsvrider til balkongdør er noe treg.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig |
- Overflater - gulv: Det er stedvis slitasje på gulv, glipper i gulv, glipper mellom gulv og gulvlist m.m. Det er bom under gulvfliser på kjøkken.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er noe slitasje på kjøkkeninnredning.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Alder på ventilator tilsier at utskifting må påregnes.

Tekniske installasjoner |
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Ventilasjonsluker på kjøkken er tettet med kjøkkenskap og malt igjen.
- Vannbåren varme (radiatorog gulvvarme): Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Integrert stekeovn, Koketopp, Microbølgeovn (alle fra ca. 2003) ,
- Vaskemaskin med integrert tørketrommel (2011)
- Kjøleskap (2020),
- Oppvaskmaskin (2018)

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer på soverommene, i stuen og på kjøkkenet.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 055,- pr. mnd.
Inkluderer: - Varmtvann og fyring
- Renter og omkostninger lån
- Avdrag lån
- Felles bygningsforsikring
- Driftskostnader
- TV/internett fra Telenor
- Reparasjon og vedlikehold
- Drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantning.
- Renovasjon og kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Trappevask

Kommunale avgifter
Inkl. felleskostnader.

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

- Årlig bygningsforsikring er inkl. felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor er inkl. i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 425 447,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 701 787,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett fra Telenor er inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ørneveien Sameie, orgnr. 987084669

Om sameiet
Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets bygninger eller eiendom siden årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnader.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud for et nødstrømaggregat til fyringsanlegget hvis pristilbudet ikke oversteg 150. 000,-. Denne saken har dessverre drøyd ut i tid etter 7 forskjellige firmaer ikke har villet ta på seg jobben. De som vedlikeholder fyren samt sameiets rørleggere har satt oss i kontakt med flere firmaer, men jobben ble ikke utført i 2025 så vi håper vi får ordnet dette i løpet av 2026. Vi har også en utfordring med ladeanlegget som ikke er løst som kan medføre at det må gjøres en investering for å få det til å fungere som ønsket, men dette er en pågående sak så det er pdd. uvisst hva som eventuelt må gjøres. Bortsett fra dette er det ikke planlagt større arbeider på sameiets byggningsmasse eller eiendom.

Kommende 5-års periode:
Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets bygningsmasse eller eiendom.
Det skal byttes til fiber for internett og TV.

I henhold til opplysninger fra styret datert 14.08.2026 er det ikke planlagt noen økning av felleskostnadene, ekstraordinære innkrevinger eller større vedlikeholdsarbeider eller oppgraderinger i nær fremtid.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 192 930,-pr. 09.08.2026

Lånenummer: 96660138487, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.08.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 236
Saldo per 09.08.2026: 10 200 527
Andel av saldo: 192 930
Første termin: 11.01.2022Første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 11.03.2046)

Sikringsordning: Nei.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 48 678,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for 2026 viser et overskudd på 361 200,-
Årsresultat fra 2025 viser et overskudd på kr. 354 507,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad hver vår og høst.
Sameiet har også en ordning hvor noen vaktmester oppgaver går på omgang - 2 ukers varighet ca. 4 ganger per år.

Dyrehold
Hva angår hund og katt, er disse generelt akseptert, men under den absolutte forutsetning at eieren passer på sitt dyr, og at dyret ikke støyer unødig. Tillatelse til hold av andre husdyr må innhentes fra styret på forhånd.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2815188

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 982 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aktivitet og fritid:
For den aktive finnes et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter i nærområdet. Hosleområdet byr på lekeplasser, grøntarealer, fotballbaner og sesongåpen skøytebane. Nadderud-anlegget har fasiliteter som svømmehall, tennisbaner, håndballhall, skatepark og stadion, og her ligger også hjemmebanen til Stabæk Fotball. Flere lokale idrettslag tilbyr aktiviteter for både barn og voksne. I tillegg er det kort vei til populære golfbaner som Grini, Haga og Ballerud

Nærområdet gir også svært gode muligheter for tur- og friluftsliv året rundt. Med kort vei til blant annet Sauejordet, Fredaskogen og videre inn i Bærumsmarka ligger forholdene godt til rette for turer til fots, på sykkel eller ski. Populære turmuligheter går blant annet til Bekkestua, over Sauejordet og langs turveien ved elva ned mot Sandvika. Østernvann er et populært utfartssted med bade- og rekreasjonsmuligheter, og langs Bærums kystlinje finnes flere fine badeplasser og turstier. Området egner seg også godt for løping og hundelufting

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Nadderud som ligger med umiddelbar nærhet, kun ca. 100–200 meter fra boligen. Det er i tillegg søndagsåpent Joker like ved. Bekkestua sentrum ligger i gangavstand og byr på et bredt utvalg av fasiliteter, forretninger og servicetilbud, blant annet gjennom Bekkestua senter. Her finner du flere store dagligvarebutikker, apotek, SATS, et variert utvalg av restauranter og kafeer, klesbutikker, blomsterbutikk, Vinmonopol, legesenter, tannlege, bibliotek og mye mer

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste busstopp er Nadderudjordet som ligger ca. 2 min gange fra boligen. Ved Rema 1000 Nadderud går det også ekspressbuss direkte til Oslo sentrum. Bekkestua

fungerer som et viktig knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med hyppige T-baneavganger og bussterminal med direkte forbindelser til blant annet Oslo sentrum, Fornebu, Sandvika, Kolsås og Lommedalen

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Bekkestua barneskole og videre til Bekkestua ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i området, blant annet Nadderud videregående skole og Stabekk videregående skole. I tillegg er det kort vei til en rekke barnehager, blant annet Nadderud barnehage, Huskestua barnehage og Bekkestua Kanvas-barnehage

Området rundt boligen oppleves som rolig og hyggelig, med en fin variasjon av både eldre, unge, enslige og familier med barn i ulike aldre. Det er et godt naboskap, hvor mange hilser på hverandre og gjerne hjelper til ved behov. Ørneveien sameie har også en egen Facebook-gruppe hvor beboerne kan dele informasjon og bistå hverandre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 11.06.1991.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruk.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 7 983 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1955280 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955280)
Navn NADDERUD, nordvestre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.05.1956
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer Delareal 7 153 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 628 m
Formål Kjørevei
Delareal 197 m
Formål Felles avkjørsel

Id 1935031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935031)
Navn HOSLEVEIEN, Grav/Haslumhøgda
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.1937
Delarealer Delareal 4 m
Formål Kjørevei

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Ingen boplikt.
Ingen odel.
Ingen driveplikt.

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

3201/19/595/31:
12.06.1958 - Dokumentnr: 3367 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1960 - Dokumentnr: 300078 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:595
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1961 - Dokumentnr: 301518 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Gnr: 19 Bnr: 595
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1973 - Dokumentnr: 17359 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/4810

01.01.2020 - Dokumentnr: 679522 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:595 Snr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 49986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:595 Snr:31

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. august 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

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

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

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

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

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Leilighet
Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 595, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2258 **Eiendomsverdi ref nr:** RR1866

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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).

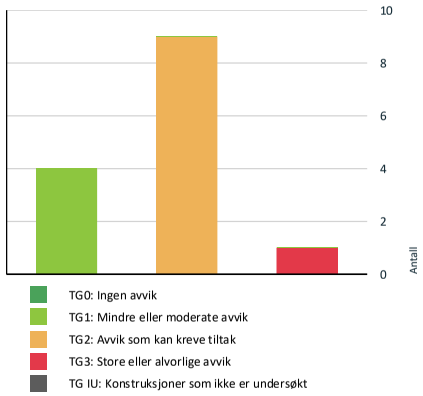
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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.

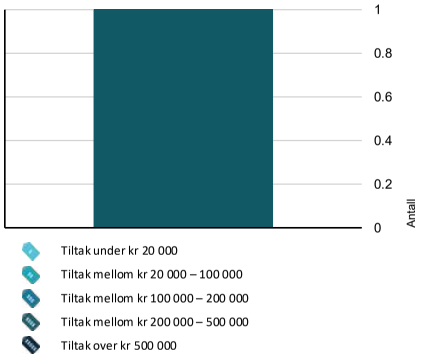
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med puss, teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vegger i mur/treverk, malte dører, vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med papp.

Boligen er påkostet med bl.a. servant og underskap på bad i 2025, laminatgulv i entre i 2024, flere stikkontakter i 2022, dusjkabinett i 2011, flere vinduer og balkongdør i 2011, tapet/overflatebehandlinger av overflater i flere rom i 2011 og 2018, kjøkken i 2003, baderom i 1996 m.m.
Det er foretatt el-kontroll i boligen i 2022.
Avløpsrør er rehabilitert med innvendig strømpe.

Det er eldre røropplegg, deler av el-anlegg, våtromskonstruksjon m.m.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer fra rundt 2000, og fra 2011 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 2011 i boligen.
Det er balkong i stål/treverk med tregulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med parkett, laminat og fliser.
Det er vegger med malte plater, tapet, malte flater og fliser.
Himlinger er med malte flater.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og i entre, uten å påvise noen unormale skjevheter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er innvendige eldre malte dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad fra 1996 med wc, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Servant og underskap på bad ble skiftet i 2025, og dusjkabinett ble byttet i 2011.
Det er varmekabler i gulv, og profilert innredning i rommet.
Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m.
Rommet har inntil nylig vært i daglig bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte malte fronter, benkeplater i heltre og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, microovn og oppvaskmaskin.
Det er ventilator med kullfilter fra 2003.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er original vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og avløpsrør i plast fra 2003 og 1996 i boligen.
Eldre støpejernsrør i bygningen er rehabilitert med innvendig strømpe.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i luftekanaler, yttervegg og i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg med eldre radiatorer og røropplegg til disse.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer.
Det er foretatt el-kontroll i 2022 i boligen. Det ble etter dette skiftet ut 5 stikkontakter i stue.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 1996 med wc, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Servant og underskap på bad ble skiftet i 2025, og dusjkabinett ble byttet i 2011.
Det er varmekabler i gulv, og profilert innredning i rommet.
Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m.
Rommet har inntil nylig vært i daglig bruk.

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte malte fronter, benkeplater i heltre og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, microovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med kullfilter fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Alder på ventilator tilsier at utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Det er eldre ventilator. Lys i ventilator er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er original vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er eldre røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er eldre avløpsrør i støpejern og avløpsrør i plast fra 2003 og 1996 i boligen.
Eldre støpejernsrør i bygningen er rehabilitert med innvendig strømpe.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i luftekanaler, yttervegg og i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsluker på kjøkken er tettet med kjøkkenskap og malt igjen.

Konsekvens/tiltak

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1960 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer fra rundt 2000, og fra 2011 i boligen. Normal elde og slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 2011 i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler beslag under terskel til balkongdør.
• Låsvrider til balkongdør er noe treg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende beslag kan føre til skader/vanninntrenging.

Det mangler beslag under balkongdør. Låsvrider til balkongdør er treg å låse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i stål/treverk med tregulv ut fra stue.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er slitasje på tregulv på balkongen.

Det er synlig slitasje, eldre tekking, og rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til høyde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med parkett, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis slitasje på gulv, glipper i gulv, glipper mellom gulv og gulvlist m.m. Det er bom under gulvfliser på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Det er stedvis slitasje, glipper, bom under fliser m.m.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte plater, tapet, malte flater og fliser. Himlinger er med malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i stue og i entre, uten å påvise noen unormale skjevheter.

⚠ Radon

Beskrivelse

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
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige eldre malte dører. Normal elde og slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Luker bør åpnes opp, slik at det blir bedre ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsluker i yttervegg/luftekanal bør åpnes opp.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg med eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m.
Det er sikringsskap med noe nyere automatsikringer.
Det er foretatt el-kontroll i 2022 i boligen. Det ble etter dette skiftet ut 5 stikkontakter i stue.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er slitasje på tregulv på balkongen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	79			79	7
Kjeller		7		7	
SUM	**79**	**7**			**7**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	595		31		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørneveien 64 B

Hjemmelshaver
Sjue Nina

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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

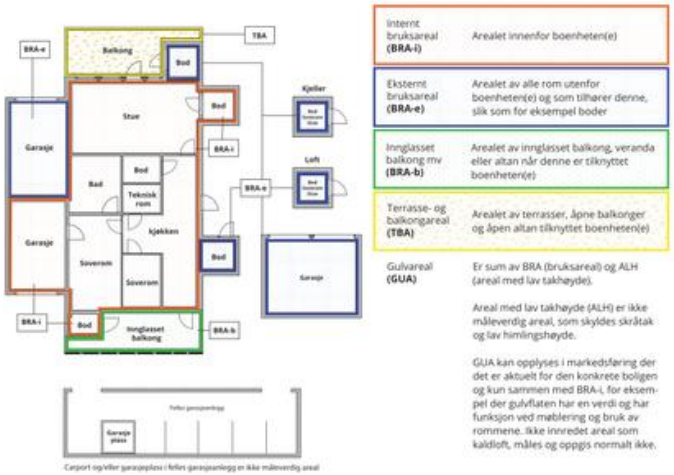
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ørneveien 64 B , 1357 BEKKESTUA
Gnr 19 - Bnr 595
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Bekkestua.
Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0242/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Nina Sjue

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2815188
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble oppgradert ca. 1996 ifølge forrige eier. Jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet og jeg har ikke mottatt noen dokumentasjon på dette arbeidet. I 2011 ble dusjhørnet byttet ut med nytt dusjkabinett og i 2025 ble ny servant og underskap satt opp. Utført ved hjelp av egeninnsats og familie med bygg- og våtroms kompetanse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bad ca. 1996 iflg. forrige eier. Jeg har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Sjue	9578-5999-4-1970393	2026-08-10 12:20:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner kun til innvendig oppgradering av kjøkken og bad i leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er kommunalt

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

Ja

Beskriv: Dette er Ørneveien Sameiet sitt ansvar. Oljetank er kontrollert og godkjent for bruk med biodiesel ifølge Styreleder

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken fra i 2003. Parkett i stue og alle soverom oppgradert av forrige eier. Ny skyvedørsgarderobe, ny tapet og maling av tak og vegger på hovedsoverom i 2011. Maling av vegger i stue, kjøkken, gang og de to små soverommene i 2018. Nytt tarkettgulv i gang fra 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun mindre bruksskader / sprekker i gulvflisene

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe ildsted i leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bad ca. 1996 iflg. forrige eier. Jeg har ikke mottatt noen dokumentasjon på arbeidet.

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: Ørneveien Sameie har ansvaret for oppgradering av blokkene og har bl.a. gjennomført følgende : - Ny takpapp på alle tak - Alle fasader er malt I leiligheten er alle vinduer byttet. Vinduene på de to minste soverommene ble byttet av forrige eier før 2010. Alle øvrige vinduer og balkongdør ble byttet av Byggmester Svein Bøe i august 2011.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til det, men det er Ørneveien Sameie sitt ansvar.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Leiligheten ble el-sjekket av Elvia AS 11.05.2022. Avvik (5 stikkkontakter i stue måtte byttes) utbedret av Ørnulf Wiig Installasjon AS den 20.05.2022. Byttet gammel dimmer til led dimmer i stue, utført av Boligelektrikeren 7.12.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Leiligheten ble el-sjekket av Elvia AS 11.05.2022. Avvik (5 stikkkontakter i stue måtte byttes) utbedret av Ørnulf Wiig Installasjon AS den 20.05.2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørneveien Sameie har sørget for at 4 el-billadere er installert på veggen til Ørneveien 60 (dvs. en annen blokk i sameiet) som alle beboere kan benytte.

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: Alle avløpsrør er rørfornyet (strømpeforing - nytt rør herdet inni de gamle betongrørene). I sameiet er det innstallert nye varmtvannsberedere og lagt nye rør til fyren mellom blokkene (gjelder sentralfyr i Sameiet som sørger for oppvarming og varmtvann til alle leilighetene).

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Ørneveien Sameiet innhentet Vedlikeholdsrapport av ABBLs tekniske forvaltning 16.12.2011. For leiligheten foreligger det Salgsoppgave og Takstrapport datert 27.10.2010

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? Salgsoppgave og Takstrapport datert 27.10.2010

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

Eventuell kommentar: Ingen konflikter

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

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke opplevd dette og har heller ikke hørt om det.

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

Eventuell kommentar: Nei ikke som jeg kjenner til. Ifølge Styreleder har dette skjedd i en av de andre blokkene, men ikke i Ørneveien 64

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

Eventuell kommentar: Nei ikke i min leilighet. Har heller ikke hørt om det i fellesarealene.

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

Eventuell kommentar: Nei, sett bort fra korte stans av fyren som kjapt blir rettet opp

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

Beskriv: Lyset i avtrekksvifta over koketopp på kjøkkenet har aldri virket - selv etter flere forsøk med å skifte lyspære. Oppvaskmaskin har blitt reparert en gang i mars 2024 pga elektronikken ikke virket som den skulle. Nye hjul satt på skyvedørene i dusjkabinettet i 2022.

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Nina Sjue

Dato
2026-08-10

Identifikasjon
Nina Sjue

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

Eventuell kommentar: Ifølge Styreleder er det ingen planer om økning, men det kan selvfølgelig skje

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

Beskriv: Det er nedgravd oljetank i Ørneveien 60 som også betjener 64.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken i 60 er godkjent for bruk og det har ikke vært snakk om at den skal tømmes/saneres/fylles igjen ettersom den betjener alle blokkene med varme ila vinteren.

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

Eventuell kommentar: - Sameiet bytter ut dagens coax løsning for tv/internett og bytter til fiber ila 2026

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: 56-0242/26

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

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

ØRNEVEIEN SAMEIE

Vedtatt på ordinært Årsmøte 1. april 1993 med endringer fra Årsmøte 16. desember 1996, 24. april 1998, 20. april 1999, 24. april 2002, 25. april 2006, 17. oktober 2006, 25. april 2007, 15. april 2010, 5. april 2017, 5.april 2018 og 28.04.2020

§ 1

Eiendommen Ørneveien 60, 62, 63 og 64, gnr. 19 bnr. 595 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1973 delt opp i 50 ideelle selveierandeler.

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

§ 2
Seksjon

En ideell sameieandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til to boder i underetasjen.
Dessuten har bruker av seksjonen sammen med de øvrige eierne av eiendommen, bruksrett til boligsameiets felles arealer, så som trapper, ganger, samt bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 09.08.26 Side 1 av 1

Ørneveien Sameie		**Vår ref.:**	60/48
ØRNEVEIEN 64 B		**Type:**	Sameie
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Nina Sjue
Organisasjonsnr:	987 084 669	**Seksjonsnr:**	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 055**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 594
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 064
	AVDRAG LÅN	397

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	192 930	Gjeld siste årsoppg.:	195 457
Klient ajourf. lån:	10 200 526,81	Klient gj. s. årsoppg.:	10 338 407

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660138487, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.08.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 236
Saldo per 09.08.2026: 10 200 527
Andel av saldo: 192 930
Første termin: 11.01.2022Første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 11.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wilhelm Fredrik Fodstad
Adresse:	Ørneveien 64 A
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	wilhelmfodstad@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	195 457	Andre inntekter:	1 860
Annen formue:	48 678	Utgifter:	13 712		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/595 - seksjon:31
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2815188

Boligsameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, balkonger og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Besørge reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet er ansvarlige for radiatorene med tilhørende røropplegg.

§ 7
Endring av bruksenhet og fasade

Seksjonseieren må ikke uten tillatelse fra boligsameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, for eksempel rive bærevegg eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Fellesutgifter/Inntekter

Sameiet betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Felleskostnadene fordeles utfra sameierbroken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 4
Seksjonseierens plikter

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av Årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter Årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, inkludert baderom med sluk og tilstrekkelig fuktsperre mot tilstøtende rom og apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal.
Ved utskifting og vedlikehold av dører og vinduer, plikter seksjonseier å følge sameiets retningslinjer.
Utvendig vedlikehold av vinduer er boligsameiet ansvarlig for. Er utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseiers uaktsomhet, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også balkongen, herunder plattinger og avløp.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

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

§ 6
Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomite på 4 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, jfr. § 49 i loven.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 11
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon for leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av Årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 18
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, jfr. særlig §§ 5, 6 og 7, forbeholder sameiet ved styret, seg panterett med inntil kr. 5.000,- i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 80% + eventuelt vedtektsmessig tilleggsansvar ved belåning i forretnings- eller sparebank, i livsforsikringsselskap eller i kreditt- eller hypotekforening, av kjøpesummen i første skjøte som tinglyses på seksjonen. Hvis offentlig verditakst på seksjonen blir høyere enn kjøpesummen, plikter sameiet å vike prioritet med sin panterett for et beløp tilsvarende 80% av den offentlige verditakst til enhver tid.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler.
Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27, annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og minst 2 styremedlemmer, samt to varamedlemmer.
Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Leder og varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder. Bare fysiske personer kan velges inn i styret. Den som er umyndig, kan ikke velges inn i styret.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak for Årsmøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. esl. § 60.

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren.
Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17
Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

Permanente flaggstenger, markiser, skilt etc. må ikke settes opp uten godkjennelse fra sameiets styre (spørsmål om fargevalg, type etc.).

Dører i kjeller og vaskerom skal alltid holdes låst. Inngangsdører til oppgangene skal være låst. Alle sameiere bes påse at dette skjer.
Sameierne bes også passe på at utelys bare er tent etter mørkets frembrudd. Lyset i kjellerrom skal være slukket når ingen er til stede.

Grilling på balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill kan benyttes på felles uteareal. Grillingen må ikke være til sjenanse.

§ 2 Regler om ro i leilighetene

Omfattende støyfrembringende handlinger, som for eksempel oppussing av leiligheten med boring, saging, meisling etc. i husets betongkonstruksjoner er tillatt mandag til lørdag mellom kl. 0800 og kl.1700. Blokkens beboere skal varsles minst 3 dager før arbeidene skal finne sted, og arbeidets varighet skal samtidig gjøres kjent.

Kortvarige arbeider og støy (som boring/spikring for oppheng av bilder, musikkinstrumenter, spikring av lister og gerikter mv) skal på hverdager og lørdag avsluttes før kl. 20.00 og er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager. Ved spesielle anlegninger/feiringer som man vet vil medføre høyt lydnivå, skal naboer i begge oppganger varsles ved oppslag i oppgangene i rimelig tid.

§ 3 Husdyrhold

Hva angår hund og katt, er disse generelt akseptert, men under den absolutte forutsetning at eieren passer på sitt dyr, og at dyret ikke støyer unødig. Tillatelse til hold av andre husdyr må innhentes fra styret på forhånd. Hund må ikke bindes eller luftes på gressplener eller eiendommen forøvrig, og den generelle båndtvang for Bærum må etterleves. Hunder må holdes borte fra sandkasse. Ekskrementer fjernes av eier.

Lufting av husdyr skal ikke skje i trappeoppgang da dette kan være til sjenanse for naboer.

§ 4 Søppel

Det må ikke plasseres annet i søppelrommet enn papp/papir i oransje sekker, og plast i gjennomsiktige sekker. Restavfall og matavfall skal kastes i søppelskap tilknyttet hver enkelt blokk. Oransje sekker og plast settes utenfor hver blokk til angitt dator for innsamling, av beboer som til en hver tid har vaktmestertjeneste. Datoene henger på oppslagstavle. Beboer med vaktmestertjeneste er også ansvarlig for å påse at søppel-skap er tilstrekkelig måket, slik at renovatøren får opp dørene og kan ta med seg res-avfall. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller glødende gjenstander, eller annet brannfarlig avfall i søppelet.

HUSORDENSREGLER FOR ØRNEVEIEN SAMEIE

Endringer vedtatt på sameiermøte 1. april 1992, 28. april 2004, 14. april 2011, 14. april 2015, 5. april 2017, 5. april 2018, 3. april 2019, 28.04.2020, 22.03.2021, 06.05.2022 og 06.03.2024

De følgende regler er satt opp for å sikre sameierne orden, ro, hygge og trivsel i sitt boligmiljø, og hver enkelt må derfor etterleve bestemmelsene i husordensreglene.

§ 1 Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg fottøy, ski, akebrett, sykler eller annet i trapperom eller trappeganger, da dette kan være til sjenanse for beboere. Bildekk skal ikke oppbevares på felles areal.

Bilparkering øverst ved garasjene mot nr. 60 er kun tillatt mellom kl. 1700 og 0800, og i helger. Parkering på fellesareal mellom 60 og 62: Parkering må kun skje på anviste plasser mellom 60 og 62. Biler som parkeres på langs etter oppmerking opp mot nr. 60 står til hinder for renovasjon og brann/ambulanse. Mot nr. 60 er dette merket med P forbudt skilt på gjerdet.

Sameiet disponerer 4 parkeringsplasser mellom 60 og 62 som har mulighet for e-billading. De 4 plassene er kun disponible for EL-biler/ladbar hybrid som lader. Etter endt lading må bilen flyttes for å frigjøre plassen. For å få tilgang til ladere må styret kontaktes.

Parkeringsplassen mellom 60 og 62 er derfor forbeholdt biler som er i daglig i bruk. Biler som ikke er i daglig bruk må parkeres ett annet sted for å ikke oppta plass. Ved ferie etc. kan styret gi tillatelse til at en bil blir stående over lengre tid. Biler som blir stående på samme plass/ubrukt over lengre tid (1mnd) kan risikere å bli borttauet for eiers regning og risiko.

Bilparkering må ikke finne sted i oppkjørselsveien eller på inngangsiden av blokkene. Fremkjøring til oppgangen må kun skje for av- og pålessing, og ikke i tiden kl. 22:00 – 07:00. Dette gjelder ikke renovasjon, snøbrøyting og utrykningskjøretøy.

Bilparkering foran "snøporten" må ikke finne sted på vinterstid! Sameierne har et ansvar for å påse at også besøkende overholder dette.

Ved feilparkering av biler som står til hinder for snøbrøyting/utrykningskjøretøy kan styret, uten varsel rekvirere tauing for eiers regning og risiko.

Ballsparking er forbudt mot husvegger, og henvises til den asfalterte lekeplassen bak garasjene.

Det må ikke luftes eller ristes tøy eller sengeklær ut av vinduer, balkong eller i trappeoppganger. På balkongen må tøy til lufting, eventuelt tørking, ikke henge høyere enn balkongkanten.

Ørneveien Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ved oppussing må ikke sameiets fellesareal benyttes til lagring av søppel/avfall. Container/isekk kan benyttes og plasseres etter avtale med styret. Styret kan rekvirere bortkjøring av feilaktig plassert avfall ifm. oppussing for eiers regning.

§ 5 Renhold

Kjellerboder, kjellerganger og vinduer i kjellerne skal holdes rene.
Vaskefirma vasker trappeoppgang en gang pr uke i henhold til avtale.

§ 6 Vaskerier og tørkeplass

Fellesvaskeriene benyttes etter oppsatte datolister. Vaskeriet skal være ryddig og rengjort når du forlater det. I vintertiden må vinduene være lukket når vaskeriet forlates. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes etter kl. 22:00!

Tørkeplass skal bare brukes til tørking av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. På hverdager må tøyet tas ned senest kl. 20:00. Søn- og helligdager må det ikke henges opp tøy ute.

§ 7 Lufting

Det må ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang. Ved lufting gjennom vinduer må man ta hensyn til varmetapet i den kalde årstid, og det henstilles til samtlige å redusere innetemperaturen, ved å skru av varmen på radiatoren i stedet for å åpne vinduer og balkongdører. Dobbelte vinduer og dører benyttes i fyringssesongen. Alle rom må holdes så varme at vannet i radiatoren ikke fryser. Taklukene på loftet skal være lukket.

§ 8 Veggdyr – kakerlakker

Hvis det i noen leiligheter forekommer veggdyr, kakerlakker, eller andre insekter, må eieren straks, for egen regning, gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort. Styret må gjøres umiddelbart oppmerksom på skadedyr som oppdages i leilighet eller fellesrom.

§ 9 Vaktmestertjeneste

Ørneveien Sameie har egen vaktmesterordning. Oppslag som viser enkeltbeboeres oppgaver og ansvarsområder utarbeides av styret.
Se oppslag i hver oppgang!

Ørneveien Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Tid: onsdag 11.03.2026 kl. 18:00
Sted: ABBL

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte 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 Ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Ørneveien Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Karina Andresen, Ørneveien 64 B
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes, Ørneveien 62 A
Styremedlem, Finn Skogheim, Ørneveien 64 A
Styremedlem, Vibecke Berland Reneflot, Ørneveien 60 A
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin, Ørneveien 63 B

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 50 seksjoner. Selskapets navn er Ørneveien Sameie med org.nr.: 987084669 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 2815188

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, 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.

Ørneveien Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Ørneveien Sameie. Ørneveien Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Ørneveien Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wilhelm Fredrik Fodstad
Styremedlem, Karina Andresen
Styremedlem, Jan-Erik Vestnes
Styremedlem, Finn Skogheim
Styremedlem, Vibecke Berland Reneflot
Varamedlem, Nils Henrik Aspelin

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Ørneveien Sameie
Styret

- Kommer igjen med en oppfordring ang. parkering. Vi har ikke så mange parkeringsplasser i bakgården og da er det fint om de som har garasjeplass fortrinnsvis benytter seg av denne. Det skal heller ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser eller foran snøporten når det er meldt nedbør. Det oppfordres også til at man henviser gjester til å parkere i Ørneveien og ikke oppta plasser i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 354.507,- Etter avdrag på fellesgjeld viser regnskapet et overskudd på kr 213.428,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, men kostnadene er lavere enn budsjettert.

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.

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 10.02.25 avholdt både formelle styremøter samt korte uformelle møter når det har vært nødvendig. Styret har samarbeidet godt og styrets lukkede Facebook gruppe fungerer fint når vi ikke trenger å møtes.

Året som har gått har ikke inneholdt noen store prosjekter som vi har hatt mange av de seneste årene så styrets fokus i 2025 har vært å holde kostnadene nede.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er ikke utført noen store vedlikeholds jobber på sameiets bygninger eller eiendom siden årsmøte i fjor. Det er utført noe vedlikehold på oljefyren samt utbedringer på noen vannrør etter lekkasjer. Det har blitt kjøpt inn noe utstyr til fellesboden som benyttes på dugnader.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud for et nødstrømaggregat til fyringsanlegget hvis pristilbudet ikke oversteg 150 000,-. Denne saken har dessverre drøyd ut i tid etter 7 forskjellige firmaer ikke har villet ta på seg jobben. De som vedlikeholder fyren samt sameiets rørleggere har satt oss i kontakt med flere firmaer, men jobben ble ikke utført i 2025 så vi håper vi får ordnet dette i løpet av 2026.

Vi har også en utfordring med ladeanlegget som ikke er løst som kan medføre at det må gjøres en investering for å få det til å fungere som ønsket, men dette er en pågående sak så det er pdd. uvisst hva som eventuelt må gjøres.

Bortsett fra dette er det ikke planlagt større arbeider på sameiets byggningsmasse eller eiendom.

Kommende 5-års periode

Det er i kommende 5-års periode ikke planlagt større arbeider på sameiets bygningsmasse eller eiendom.

Diverse

- Det har blitt avholdt 2 dugnader (Vår/høst) med godt oppmøte og hyggelig stemning. Oppfordrer alle til å møte opp på dugnadene for hyggelig samvær med dine naboer

- Facebookgruppen til sameiet fungerer og beboere kommuniserer fint. Er du ikke medlem så søk opp Beboere i Ørneveien 60-64.

- Det er en egen Messenger gruppe for de som har EL-bil. Er du ikke medlem så si fra.

Balanse Ørneveien Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	12 191
Andre fordringer	10	259 272	0
Sum fordringer		259 272	12 191
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 700 253	2 616 674
Sum omløpsmidler		2 959 525	2 628 865
Sum eiendeler		2 959 825	2 629 165

Resultatregnskap Ørneveien Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 725 688	3 725 688	3 725 500	3 822 673
Annen driftsinntekt	2	96 761	74 457	86 052	91 400
Sum inntekter		3 822 449	3 800 145	3 811 552	3 914 073
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	114 100	126 000	125 510
Kostnad lokaler	4	1 864 346	1 839 920	1 973 000	1 988 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	9 667	32 091	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	122 883	151 107	100 000	70 000
Annen driftskostnad	7	707 213	652 800	716 500	734 500
Sum kostnader		2 841 028	2 790 018	2 915 500	2 928 510
Resultat før finansielle poster		981 421	1 010 127	896 052	985 563
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	98 366	64 655	4 120	50 000
Finanskostnad	9	725 280	769 523	760 668	674 363
Sum finansielle poster		-626 914	-704 869	-756 548	-624 363
Årsresultat		354 507	305 259	139 504	361 200

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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 forventede tap.

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.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 975 616	2 975 616	2 975 500	2 925 173
Avdrag ordinære lån	0	0	0	210 000
Renter ordinære lån	750 072	750 072	750 000	687 500
Sum	**3 725 688**	**3 725 688**	**3 725 500**	**3 822 673**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm fryseboks	1 400	1 400	1 400	1 400
Strøm el-bil	95 361	73 057	84 652	90 000
Sum	**96 761**	**74 457**	**86 052**	**91 400**

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-7 765 153	-8 119 660
Sum egenkapital		-7 765 153	-8 119 660
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	10 338 407	10 479 486
Sum langsiktig gjeld		10 338 407	10 479 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 244	227 943
Forskudd innbetalinger		42 437	37 214
Annen kortsiktig gjeld	15	6 889	4 182
Sum kortsiktig gjeld		386 570	269 339
Sum gjeld		10 724 978	10 748 825
Sum egenkapital og gjeld		2 959 825	2 629 165

Ørneveien Sameie

Sted:_____, dato:_____

Wilhelm Fredrik Fodstad
Styreleder

Jan-Erik Vestnes
Styremedlem

Vibecke Berland Reneflot
Styremedlem

Finn Skogheim
Styremedlem

Karina Andresen
Styremedlem

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	10 000	0	20 000
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
Andre honorarer	30 000	0	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	16 000	15 510
Sum	**136 920**	**114 100**	**126 000**	**125 510**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2017: 0.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	4 433	6 014	6 000	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	676 150	600 853	660 000	740 000
Lys, varme, energi	853 361	931 369	1 000 000	900 000
Renhold	84 510	80 574	80 000	87 000
Annen kostnad lokaler	1 478	0	0	1 500
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	73 828	53 304	62 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	170 587	167 806	165 000	180 000
Sum	**1 864 346**	**1 839 920**	**1 973 000**	**1 988 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	9 667	31 321	0	10 000
Datautstyr (hardware)	0	520	0	0
Programvare (software)	0	250	0	0
Sum	**9 667**	**32 091**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 300	105 796	100 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 333	24 912	0	65 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 250	9 931	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	468	0	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**122 883**	**151 107**	**100 000**	**70 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	131 766	126 345	130 000	136 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	5 000	0
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	5 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	200	1 000	0
Elektronisk kommunikasjon	2 915	250	0	3 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 600	3 516	5 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	339 666	298 001	330 000	347 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	0
Gave, blomster	0	0	1 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	219 676	198 498	220 000	231 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	576	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 722	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	8 420	22 693	10 000	10 000
Sum	**707 213**	**652 800**	**716 500**	**734 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 424	537	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	63 533	4 120	0
Renter plasseringskonto	96 942	585	0	50 000
Sum	**98 366**	**64 655**	**4 120**	**50 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	725 280	769 523	760 668	674 363
Sum	**725 280**	**769 523**	**760 668**	**674 363**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	259 272	0
Sum	**259 272**	**0**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	483 480	999 937
Sparekonto Boligbanken	540 143	1 616 737
Boligbanken Plasseringskonto 31+	1 673 030	0
Skattetrekkskonto	3 600	0
Sum	**2 700 253**	**2 616 674**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 119 660	-8 424 918
Fra årets resultat	354 507	305 259
Sum annen egenkapital	-7 765 153	-8 119 660
Sum egenkapital	-7 765 153	-8 119 660

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 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	10 338 407	10 479 486
Sum	**10 338 407**	**10 479 486**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering - likviditetsøning, rehab varmeanlegg og rørrehab.
Lånenummer:	**96660138487**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.60 %
Beregnet innfridd:	31.03.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 479 523
Avdrag i perioden:	141 116
Lånesaldo 31.12:	**10 338 407**
Saldo 5 år frem i tid:	8 894 544

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660138487	26	217 134	5 645 484
	24	195 538	4 692 912

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	3 600	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410	0
Påløpte renter	1 779	2 082
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	50
Utleggskonto	0	2 050
Sum	**6 889**	**4 182**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 359 527	2 086 180
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	354 507	305 259
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-141 079	-31 912
Årets endring disponible midler	213 428	273 347
Disponible midler UB	2 572 955	2 359 527

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Ørneveien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ørneveien Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: CAO1F-4TWQL-QOV6V-7IEYI-Y2KT4-M8786

Resultat og balanse med noter for Ørneveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ørneveien Sameie

Styreleder	Wilhelm Fredrik Fodstad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Finn Skogheim (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Karina Andresen (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Jan-Erik Vestnes (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Vibecke Berland Reneflot (sign.)	02.03.2026

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
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 14:29:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CAO1F-4TWQL-OOV6V-7IEYI-Y2KT4-M87R8

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CAO1F-4TWQL-OOV6V-7IEYI-Y2KT4-M87R8

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ørneveien Sameie onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

? Valg årsmøte 2026

Valgkomiteens forslag

?.1 Valg av styreleder

Som styreleder foreslås

Wilhelm Fredrik Fodstad, 64A (gjenvalg 1 år)

?.2 Valg av styremedlemmer

Iht. sameiets vedtekter skal styret bestå av en leder og **minst** 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Vanligvis har det vært 3 styremedlemmer. Valgkomiteens mandat er å arbeide for kjønnsbalanse, og i den grad det er praktisk mulig også i balanse når det gjelder representasjon av de 4 blokkene. Valgkomiteen har ingen kandidater fra 63.

De sittende styremedlemmer har sagt seg villig til å fortsette og valgkomiteens forslag blir:

Vibeke Reneflot Berland 60A (ikke på valg i år)

Jan-Eirik Vestnes, 62A (ikke på valg i år)

Karina Andresen, 64B (gjenvalg, 2år)

?.3 Valg av varamedlemmer

Nils Henrik Aspelin, 63B (gjenvalg, 1år)

?.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Wilhelm Fredrik Fodstad (gjenvalg, 1 år)

?.5 Valgkomite (skal i henhold til sameiets vedtekter $13 bestå av 4 medlemmer, fortrinnsvis en representant fra hver blokk.)

Forslag:

Tore Jan Kvalstad, 60B

Vivian Tryving Hornburg, 62B

Tone Lill Wilsbeck 63B

Carl Fredrik Lundiin, 64A

Vedtak:
Karina Andresen tar gjenvalg for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Nils Henrik Aspelin ble valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Tore Jan Kvalstad ble valgt for 1 år.
Vivian Tryving Hornburg ble valgt for 1 år.
Tone Lill Wilsbeck ble valgt for 1 år.
Carl Fredrik Lundiin ble valgt for 1 år.

Vedtak:
Styret får kr 90.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Ørneveien Sameie. Ørneveien Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Ørneveien Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

Vedtak:
Ingen saker å behandle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Wilhelm Fredrik Fodstad er på valg.

Vedtak:
Wilhelm Fredrik Fodstad ble valgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

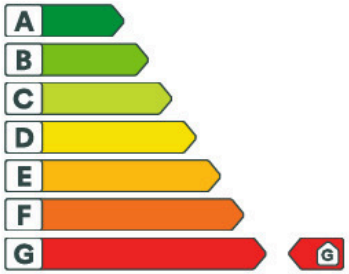
Jan-Eirik Vestnes er ikke på valg
Vibeke Reneflot Berland er ikke på valg
Finn Skogheim stiller ikke til gjenvalg

enova

Energiattest



Adresse	
Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328504**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6697275**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **595**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
334,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
332,19 kWh/m²	**26 243 kWh**

Protokoll for Ørneveien Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Jensen (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Tore Jan Kvalstad (sign.)	13.03.2026

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

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

Tiltak 17: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 18: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

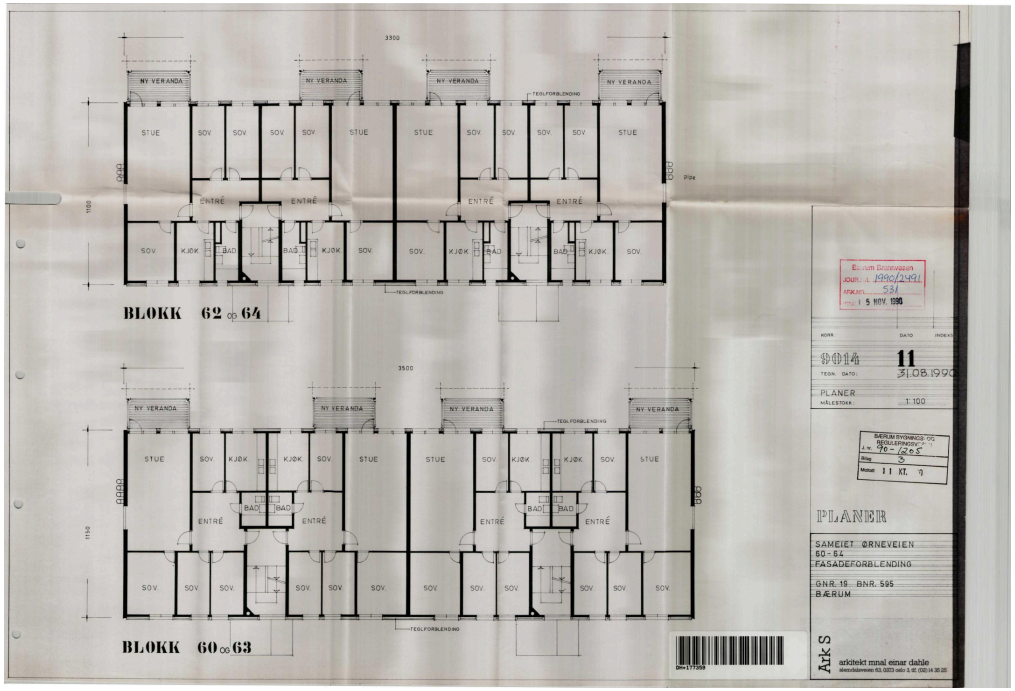
Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturfølger, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.



Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 28: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	19	**Bnr**	595	**Fnr**	0	**Snr**	31
Adresse	Ørneveien 64 B, 1357 BEKKESTUA						

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

Arkivsakld	Sakstittel	Dokumenter					
1958/354	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1987/90	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/1204	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/1205	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/24591	Ørneveien 64 B - rehabilitering bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Sandviksveien 178, 1300 Sandvika
Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

1302080008BK0237275

FA

ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTTLINDTUN, ØYVIND
ØRNEVEIEN 64

PRESTLIA 8
1340 BEKKESTUA 1275 OSLO 12

FERDIGATTEST

Jnr. 90-1204

Adresse: ØRNEVEIEN 60 - 64

Gnr: 19 Bnr: 595, 1099 Tomt nr: PARSELL 1/50

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.juni 1991

Arbeidets art: FASADEFORBLEND.NYE BALKONGER

Byggherre: ØRNEVEIEN SAMEIE, V/HENNING ARNEBROTT

Anmelder: DAHLE ARKITEKTER, EINAR

Ansvarshavende: LINDTUN, ØYVIND

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 11/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Viktor Øyen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER

Tegnforklaring

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Sporveg - nytt
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

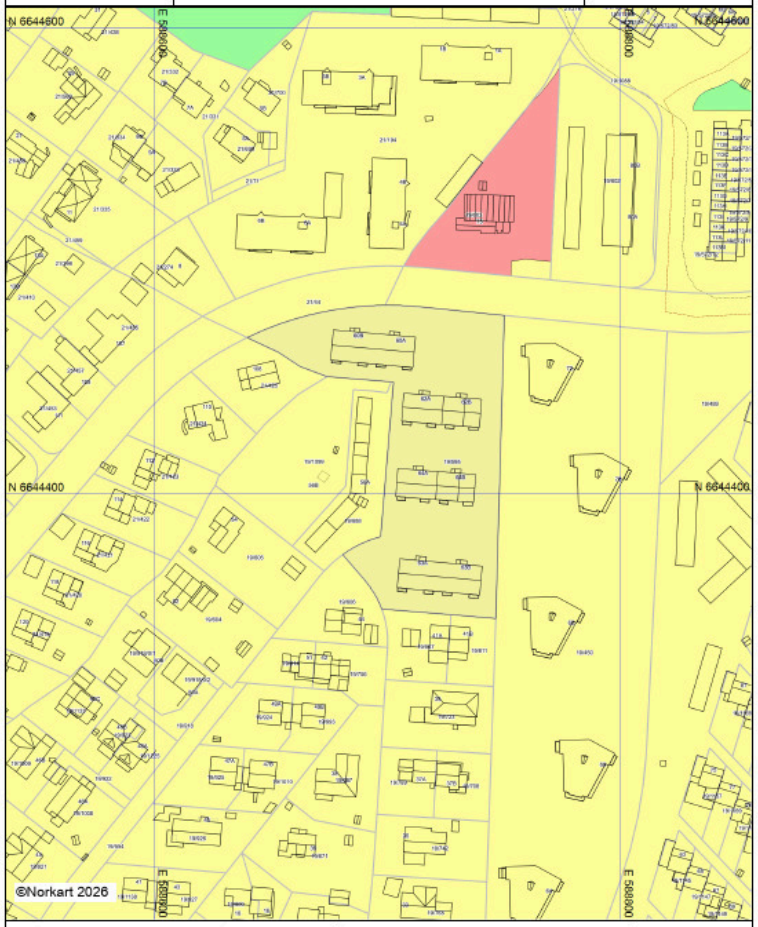
Kommuneplankart

Bærum kommune

Eiendom: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B
Utskriftsdato: 09.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/08/2026



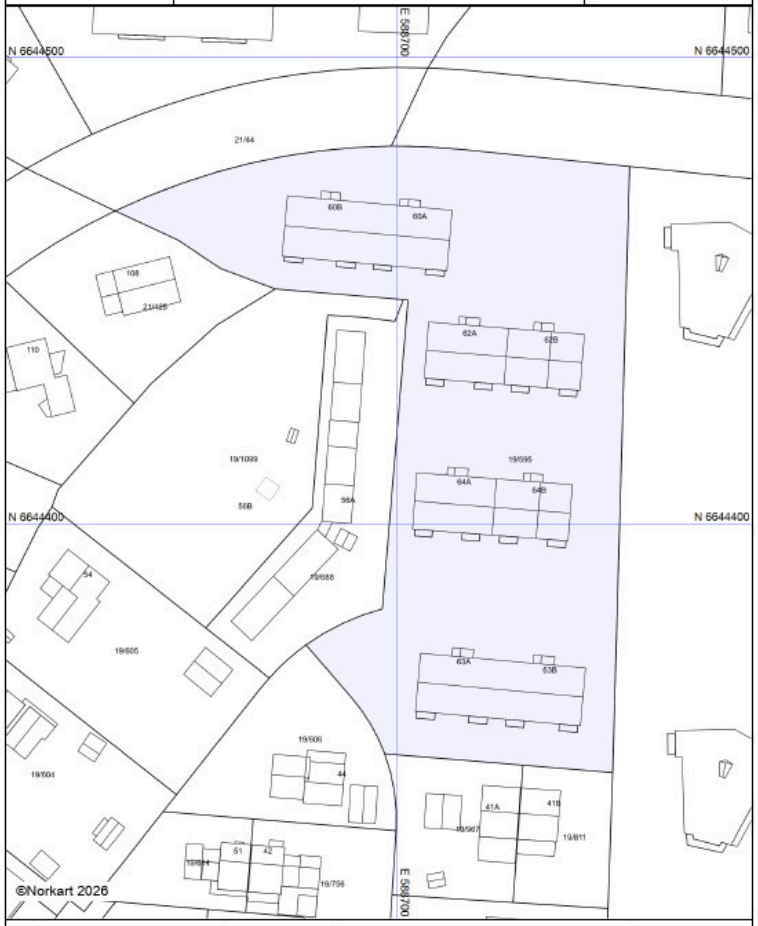
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B
Utskriftsdato: 09.08.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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

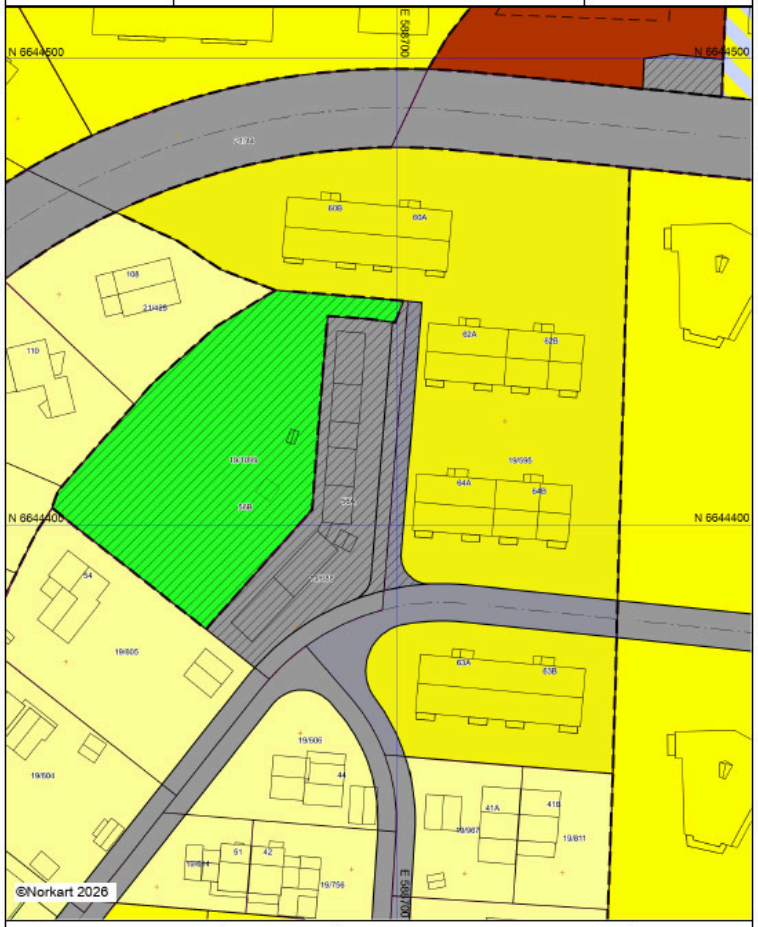
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B
Dato: 09.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B
Utskriftsdato: 09.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

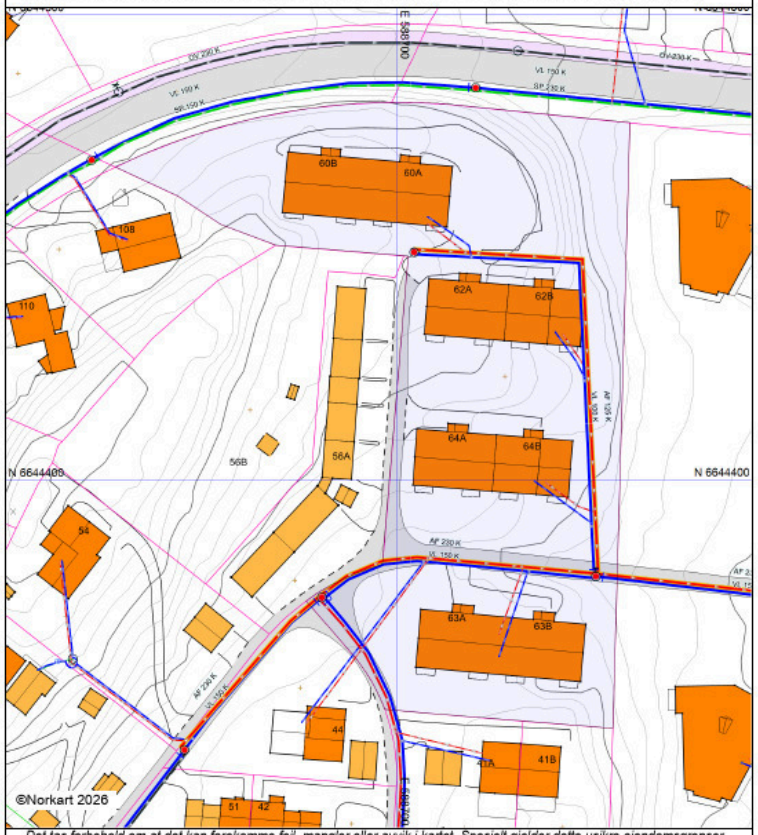
Eiendom: 19/595/0/31
Adresse: Ørneveien 64B
Dato: 09.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8711/1955280.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 153 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 628 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 197 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
Id	1935031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935031)
Navn	HOSLEVEIEN, Grav/Haslumhøgda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1937
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 983 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955280 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955280)
Navn	NADDERUD, nordvestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Utskriftsdato: 09.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 19/595		
Utskriftsdato	09.08.2026	**Antall datasett**	6

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

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Ørneveien 64B, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	233 606,64 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	242 271,36 kr
Vann	199 879,44 kr
Sum	**676 149,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	0%	4 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	200 stk	4845.44	1/4	0 %	242 271,88 kr	141 325,10 kr
Vann etter areal	15%	4600 m2	39.80	1/1	0 %	183 086,90 kr	106 800,64 kr
Avløp etter areal	15%	4600 m2	45.26	1/1	0 %	208 214,40 kr	121 458,40 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**634 018,18 kr**	**369 843,77 kr**

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 595, Seksjonsnr 31	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ørneveien 64 B, gatenr 1637	**Grunnkrets:**	513	Hosle sør 13
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	21.12.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	91/4 810
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 982,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskriftsdato: 09.08.2026

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.**	19	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Ørneveien 64B, 1357 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 seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

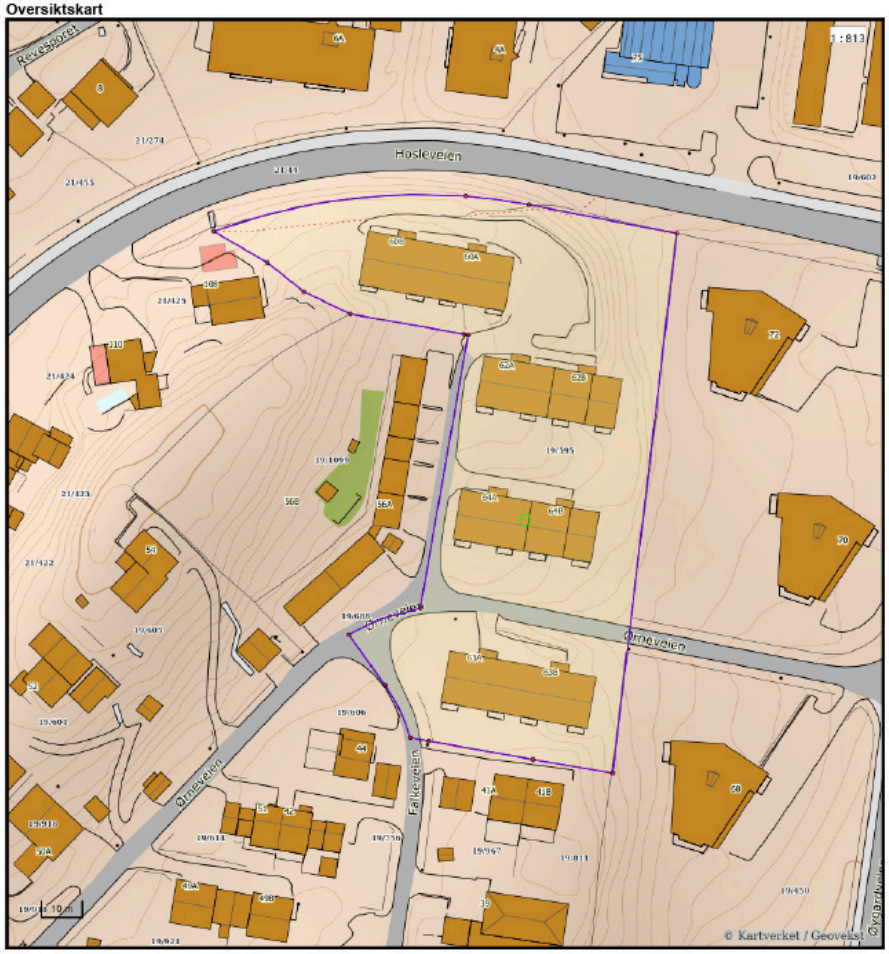
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/595	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/595/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/41	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/42	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/43	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/44	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/45	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/46	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/47	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/48	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/49	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/50	0,0

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/595	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/595/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/41	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/42	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/43	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/44	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/45	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/46	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/47	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/48	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/49	0,0
			Mottaker	3201/19/595/0/50	0,0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørneveien 64 B	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 322,0	Igangset.till.:	11.10.1958
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	6697275			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		174,0		174,0				
H02	2		348,0		348,0				
H03	4		350,0		350,0				
H04	3		276,0		276,0				
H05	2		174,0		174,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 7 982,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

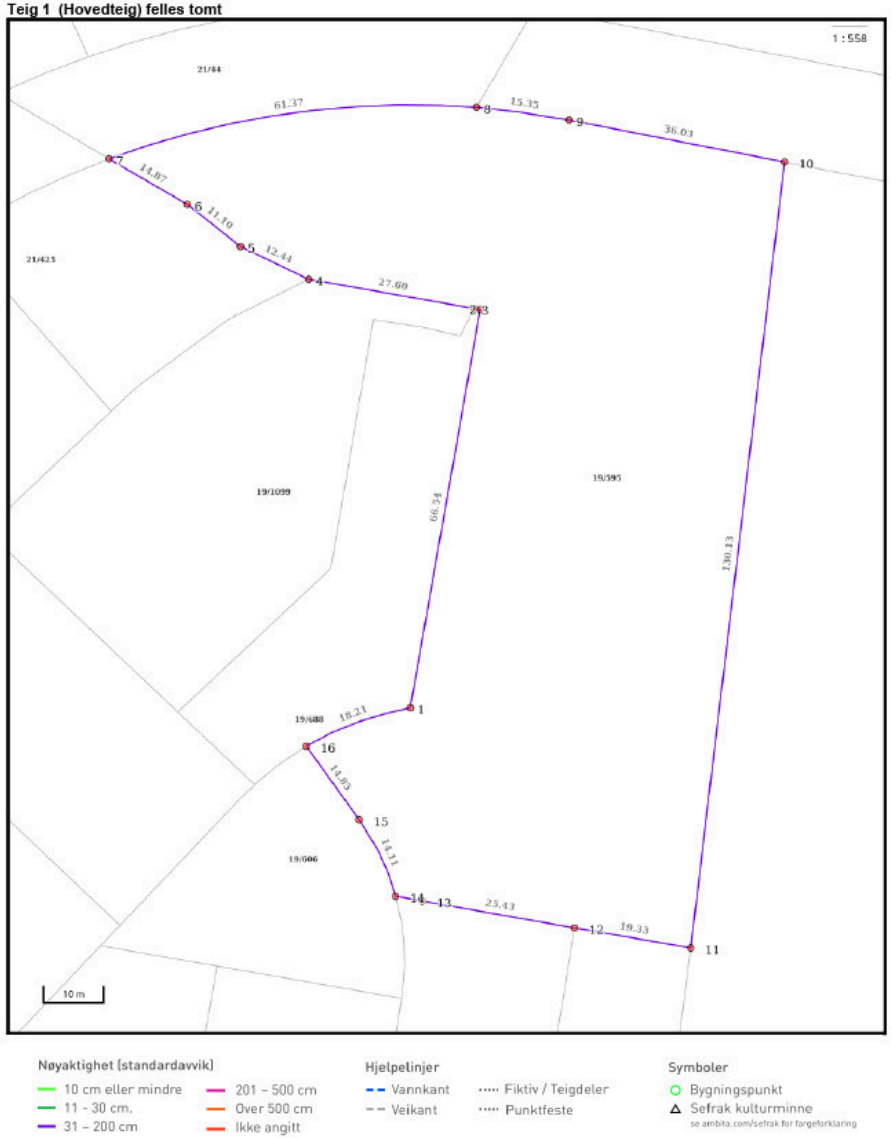
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 381,71	588 696,83	66,54m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 448,02	588 702,35	0,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 448,10	588 701,37	27,60m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 450,38	588 673,86	12,44m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 454,74	588 662,21	11,10m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 460,87	588 652,96	14,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 467,14	588 639,48	61,37m	Terrengmålt	200	141,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 481,05	588 698,77	15,35m	Terrengmålt	200	141,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 480,30	588 714,10	36,03m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 476,65	588 749,94	130,13m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 346,57	588 746,29	19,33m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 348,17	588 727,03	25,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 350,27	588 701,69	4,38m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 350,64	588 697,33	14,11m	Terrengmålt	200	-40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 362,72	588 690,17	14,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 373,96	588 680,46	18,21m	Terrengmålt	200	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Ørneveien 64B

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	9 min 0.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	9 min
Oslo International School 90 elever	12 min 1.1 km

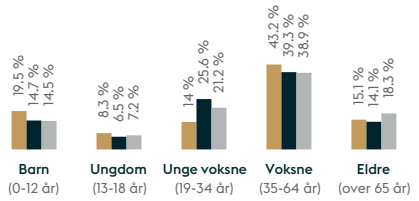
Offentlig transport

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	4 min 0.3 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	19 min 1.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.6 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.3 km

Barnehager

Nadderudskogen bhg Nadderud (1... 38 barn	5 min 0.5 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-... 154 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudjordet	853	377
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rytterfaret balløkke	7 min
Bekkestua idrettsanlegg	7 min
SATS Bekkestua Stasjon	17 min
GYM Bekkestua	17 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



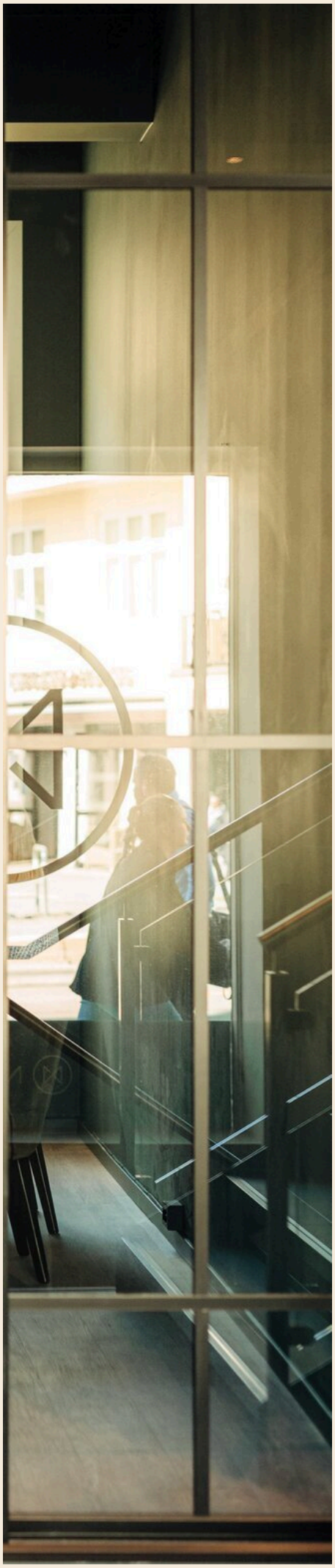
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0242/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ørneveien 64B 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 595, snr 31 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940

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