

Bærumsveien 225A



Velkommen til

Bærumsveien 225A



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

BEKKESTUA

Moderne og lekker 3-roms leilighet | 2 flotte uteplasser | Attraktivt og sentralt på Bekkestua | Mulighet for leie av p-plass

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	6 971 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 360,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no

Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no




240



Kort fortalt

Velkommen til Bærumsveien 225A – presentert av Fridtjof Schmidt og Camilla Ringnes i Nordvik Bærum!

En moderne og lekker 3-roms leilighet fra 2021 med høy standard, delikate tilvalg, vannbåren varme og balansert ventilasjon samt smarthusløsning. Boligen har åpen kjøkken- og stueløsning med integrerte hvitevarer og gasspeis, to gode soverom, stilrent bad og to uteplasser – en sørøstvendt markterrasse og en stor innglasset balkong.

Leiligheten fremstår som tilnærmet ny med lekker enstavs eikeparkett, moderne farger og svært lite slitasje. Det er god lagring i egen bod og felles sykkelparkering samt mulighet for leie av p-plass med lader . Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet rett ved Bekkestua sentrum, som byr på alt du trenger i hverdagen.

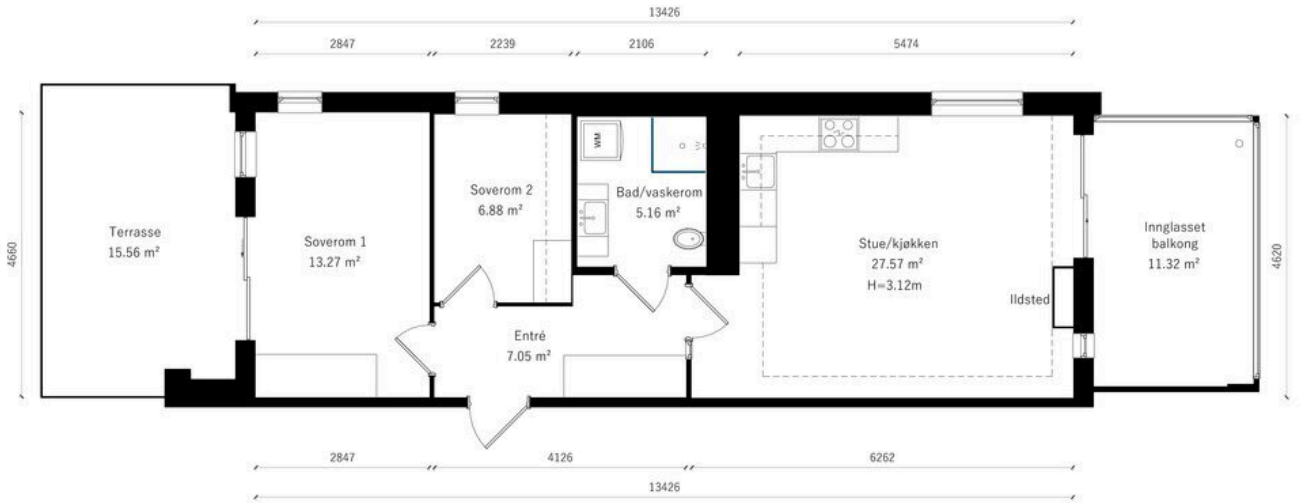
Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 16 kvm. Markterrasse.



Bærumsveien 225A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet

Innhold og standard

Leiligheten ligger i byggets første etasje og har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning. Den inneholder en romslig entré/gang, to soverom – hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til en sørøstvendt markterrasse, samt et stilrent bad/vaskerom. Kjøkkenet har åpen løsning mot en lys og luftig stue, hvorfra det er utgang til en innglasset balkong.

Boligen holder en høy standard med enstavs eikeparkett, utvidet hvitevarepakke og moderne, delikate tilvalg. Lysene kan styres med xComfort (smarthus/app), som gir en ekstra brukervennlig og moderne hverdag. Leiligheten fremstår som meget godt vedlikeholdt med minimalt av slitasje, og den omfattes fortsatt av garanti.

Lagringsbehovet er godt ivaretatt med en ekstern bod på 5 m^2 i felles bodkjeller. Det er også felles sykkelparkering både i et eget rom på gatenivå, i både garasjeanlegget og bodområdet.

- Entré -
Velkommen inn til en romslig entré med flislagt gulv med varme. Her er det god plass til garderobeløsning og annet ønsket møblement.

- Stue/spisestue -
Stuen/spisestuen fremstår som luftig og innbydende, med en imponerende takhøyde på hele 312 cm som gir en fantastisk romfølelse. Her finner du lekker 1-stavs eikeparkett, store vindusflater og en moderne gasspeis som skaper en varm og hyggelig atmosfære. Det er god plass til både en romslig sofagruppe og stort spisebord – perfekt for både hverdag og selskapeligheter. Fra stuen er det utgang til en romslig, sørvestvendt og innglasset balkong med god takhøyde, hvor du også har mulighet for tilkobling til gassanlegget – ideelt for å skape en ekstra hyggelig uteplass.

- Kjøkken -
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og ble levert av kvalitetsleverandøren Sigdal. Det har glatte, moderne fronter, slette malte vegger, fliser mellom benkeplate og overskap, og en solid 40 mm laminat benkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Parkett på gulv, slett og malt tak med integrerte spotter, samt lys under overskapene, gir en stilren og funksjonell belysning. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og de store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, som bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Hvitevarer:
- Integrert komfyr fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Kombiskap fra Miele
- Avtrekksvifte fra RørosHetta

- Soverom -
Leiligheten har to romslige soverom med moderne fargevalg og enstavs eikeparkett. Hovedsoverommet har direkte adkomst til en sørøstvendt markterrasse – perfekt for å nyte morgensolen. Rommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og annet møblement. Det andre soverommet passer utmerket som barnerom, kontor eller gjesterom, og har også gode møbleringsmuligheter. Begge rommene fremstår lyse, lune og innbydende.



- Bad -

Lekkert baderom fra 2021, bygget etter TEK17-standard med ferdigattest og dokumenterte kontrollerklæringer. Badet har store, moderne 60×60 cm fliser på veggene og 30×30 cm fliser på gulvet, samt mindre 5×5 cm fliser i dusjsonen. Innvendig tak er malt, med dimbare spotter og speillys som skaper en behagelig atmosfære. Praktiske varmekabler i gulvet sørger for en lun opplevelse hele året. Badet er innredet med baderomsmøbel fra Foss Bad, heldekkende porselenservant med ettgreps blandebatteri, samt rundt speil med integrert belysning. Skuffene har smarte trykksensorer. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører (Victorja) og dusjarmatur med både regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler (Sena Stick). Toalettet er vegghengt, og badet har balansert ventilasjon, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.




































D

Ditt nye nabolg!

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde på Bekkestua. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser. Nærhet til et hyggelig og skjermet friområde, hvor Bekkestua sentrum ligger med umiddelbar nærhet.

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

Servicetilbud:
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Bekkestua, med kort vei til blant annet Meny, Coop Extra, Rema 1000 og Coop Mega. Det er kun 5 min. gange til Bekkestua sentrum som er i stadig utvikling og tilbyr et bredt utvalg av butikker, matbutikker, vinmonopol, helsetjenester og treningssentre. Sandvika sentrum ligger bare 5 minutter unna med bil, med Sandvika Storsenter, gir tilgang til et enda større shopping- og servicetilbud. I tillegg ligger det en døgnåpen Coop Prix på Bekkestua.



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

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





Bærumsveien 225A

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.)	**8 min**
497 elever, 22 klasser	0.7 km
Oslo International School (1-1...	**9 min**
415 elever, 29 klasser	0.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	**13 min**
545 elever, 25 klasser	1.1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	**14 min**
561 elever, 40 klasser	1.2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	**15 min**
410 elever, 28 klasser	1.3 km
Oslo International School	**9 min**
90 elever	0.7 km
Nadderud videregående skole	**10 min**
460 elever	0.9 km

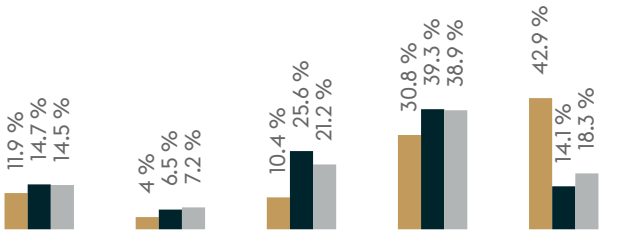
Offentlig transport

Gjønnes	**4 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.4 km
Bekkestua bussterminal	**5 min**
Totalt 11 ulike linjer	0.4 km
Høvik stasjon	**6 min**
Linje L1	2.6 km
Sollerud	**8 min**
Linje 13	4.5 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.5 km

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år)	**7 min**
68 barn	0.7 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5...	**8 min**
92 barn	0.7 km
OIS kindergarden (3-5 år)	**9 min**
27 barn	0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gjønnes idrettsanlegg	6 min
Stabekk skole	8 min
SATS Bekkestua Stasjon	4 min
GYM Bekkestua	5 min

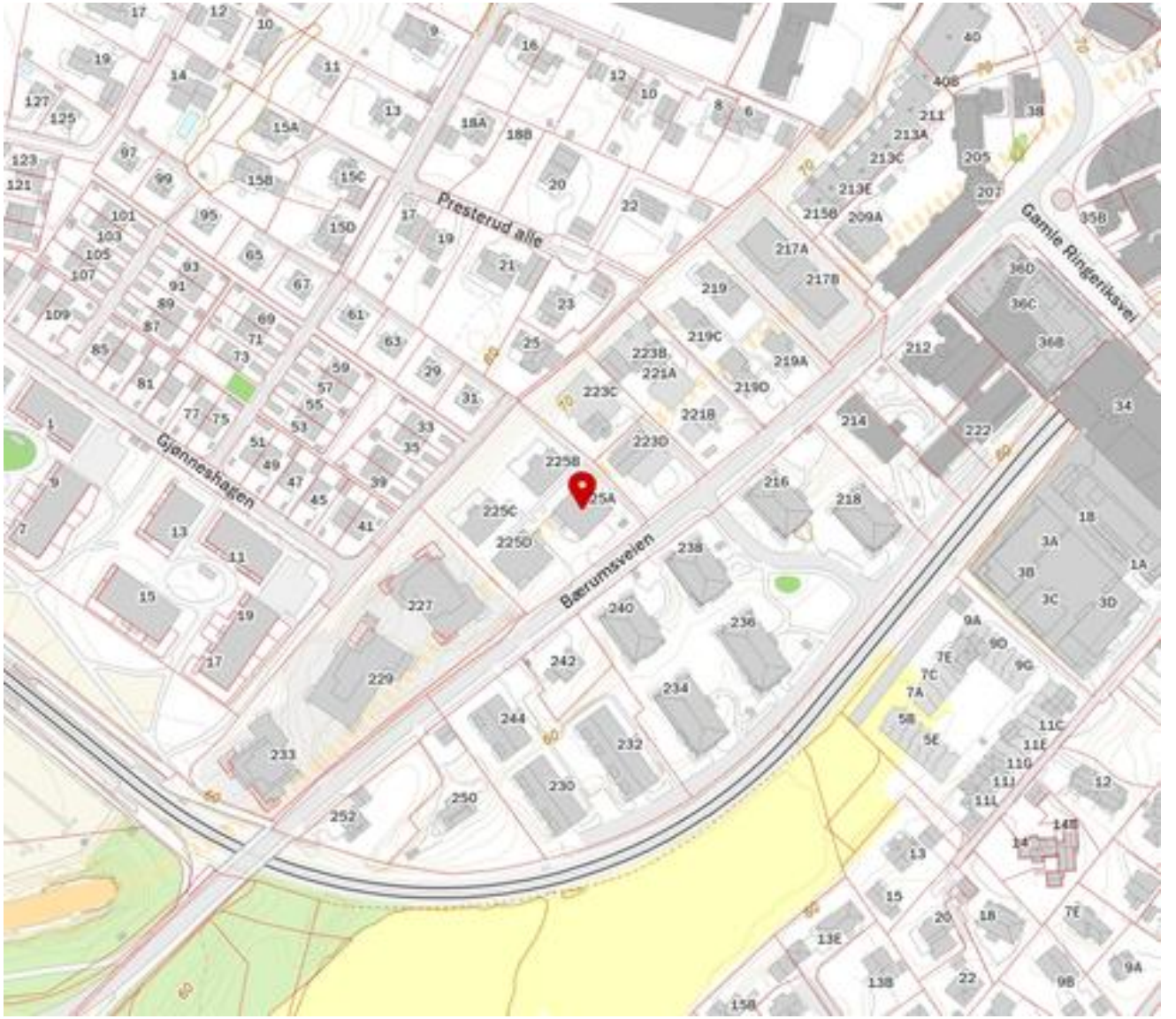
«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Informasjon

Bærumsveien 225A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0188/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18, bnr 20, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Adrian Henriksen
Ingrid Anderson Hagen

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Bod.

BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 16 kvm. Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innglasset balkong er å regne som BRA-B og ført opp deretter, markterasse er ført opp som TBA.

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

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

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass i felles oppvarmet garasjeanlegg. Eier leier i dag en parkeringsplass med elbil-lader som kan leies videre. Ellers er det 3 gjesteplasser i anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 4. februar 2021

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: 36492317
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen 10.februar 2021 i forbindelse med reklamasjonsvurdering. Ved montering av dusj ble det opprinnelig lager større hull i en flis enn nødvendig. Dette er utelukkende kosmetisk og for å sikre pen og varig løsning er kopper byttet ut.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Ble vurdert som tett og tilstrekkelig.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av AF-gruppen som en del av oppføring av leilighet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført to steder i bolig (begge soverom) 05.01.21- 15.04.21. Minste soverom målt til 21 Bq/M3 Største soverom målt til 24 Bq/M3 Utført av radonmannen AS på vegne av AF-gruppen og er dokumentert.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Ingen sprekker, men skåret i flis, se tidligere kommentar.

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? Ja
Beskriv: Skal bygges fortau forbi eiendommen.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Bygging av Bærumsveien 221. I tillegg varsles arbeider for Bærumsdiagonalen.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

Utvendig:
Bygget har relativt flatt tak tekket med duk/folie. Fasader i pusset mur og teglsteinsmur. Vinduer med rammer og karmer av tre, utvendig belagt med lettmetallbeslag, og isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB43), og er utstyrt med dørkikkert. Det er i tillegg installert callinganlegg med tilkobling til app.
Boligen har to like balkongskyvedører i aluminium med trelags isolerglass fra byggeåret. Boligen har to uteområder: det ene er en sørøstvendt terrasse, og på husets sørvestside finnes en innglasset balkong med stor takhøyde. Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har støpt dekke, betongvegger og tak av betongelementer. Bodene har god ventilasjon, og det er installert et sentralt brannvarslingsanlegg i kjellerboden.

Innvendig:
Boligen har enstavs eikeparkett på begge soverom, samt i stue og kjøkken. Det er fliser i entré/gang og på badet. Veggene består av slette, malte plater, med unntak av badet, hvor det er flislagte flater. I to av soverommene er det malte betongelementtak. Det er nedforede tak i entré/gang, kjøkken, soverom og bad, med nedsenkede tak utstyrt med dimbare spotter. Etasjeskillerne er av betong. Boligen har gasspeis tilkoblet det sentrale propananlegget. Det er også mulighet for tilkobling til samme anlegg fra den innglassede balkongen på husets sørvestside. Fellesområdene består av malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Mellom gang og stue er det et glassfelt som gir ekstra lys og en åpen romfølelse

Tekniske installasjoner:
Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i taket ved gangen. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, med individuell måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet. Det er vannbåren gulvvarme med soneregulering i leiligheten. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 ampere. Skapet er fra byggeåret. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

Tomteforhold:
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert komfyr fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Kombiskap fra Miele
- Avtrekksvifte fra RørosHetta

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i entreen
- Skyvedørsgarderobe i entreen
- Vegglampe på barnerom
- Stringhylle på barnerom
- 2 stykk gråe hyller på barnerom

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut og all utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul

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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme med soneregulering
- Varmekabler på badet
- Gasspeis i stuen
- Balansert ventilasjonsanlegg

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5996 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 360,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsfører, gartner, vaktmester, TV og internett, oppvarming og varmtvann, felles bygningsforsikring, m.m.

Månedlige kostnader er fordelt silk::

- Akonto, oppvarming og varmtvann kr 408,00,-

- Filter kr 104,00,-
- Andel Renovasjon kr 210,00,-
- Tilknytningsavg. TV/Internett kr 99,00,-
- Felleskostnader kr 2 539,00,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring kr 1 066,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 482 959,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 931 837,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Villa Bekkestuene, orgnr. 926026682

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Villa Bekkestuene, og har gårdsnummer 18 og bruksnummer 20, i Bærum kommune. Sameiet har adresse Bærumsveien 225 A-D. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.2020.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 21.09.2020. Boligseksjonene er fordelt på 4 hus og næringsseksjon er en HC-plass og er beliggende i kjeller.

I kjeller er det parkering med til sammen 32 merkede garasjeplasser, herav to HC-plasser og tre gjesteplasser. Kjøpte garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler. HC-plass nummer 32 er organisert som næringsseksjon.

Boder er beliggende i kjeller og er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Boligseksjoner kan ikke overdras til juridiske personer.
Overdragelse av seksjonen skal meddeles styret og forretningsfører til registrering så snart som mulig.

Fellesformue
Kr 35 514,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2023) regnskap viste et overskudd på kr kr. 120.572,-

Budsjettet for år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 110.712,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 36492317

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 295 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 41 295 m^2, opparbeidet med plen, asfaltdekke og turstier.
Tomten er beplantet med vakre busker og enkelte trær.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.2024.

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

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

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

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 4 193 m
BestemmelseOmrådenavn#13
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 4 195 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner
Id 2016020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016020)
Navn BÆRUMSVEIEN 225-227
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 20.06.2018
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/17656/2016020.pdf
Delarealer Delareal 16 m²
Formål Energianlegg
Delareal 211 m²
Formål Turveg
Delareal 87 m²
RPHensynsonenavnH370
Faresone Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Delareal 1 683 m²
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 3 832 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Delareal 2 505 m²
RPHensynsonenavnH190

RPSikring Andre sikringssoner

Id 2019016
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019016)
Navn BÆRUMSVEIEN 229 - 235
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.09.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf
Delarealer Delareal 135 m²
Formål Veg
Feltnavn oV
Delareal 16 m²
RPHensynsonenavnH190
RPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken
Id 1990013
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.09.1992
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer Delareal 634 m²
Formål Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/18/20/1:
17.01.1930 - Dokumentnr: 900487 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1930 - Dokumentnr: 900488 - Bestemmelse om vannledn.
Best. om ledninger og fellestank
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1930 - Dokumentnr: 900489 - Bestemmelse om vannledn.
Best. vedr. fellestank og ledninger
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1969 - Dokumentnr: 300246 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense
langs off. veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1970 - Dokumentnr: 309465 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1999 - Dokumentnr: 20854 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:22
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1999 - Dokumentnr: 32089 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstvei
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2019 - Dokumentnr: 1329856 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:18 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2020 - Dokumentnr: 3296326 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Rettighetshaver: Skanska Norge AS
Org.nr: 943 049 467
Bestemmelse om kum
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Skanska Norge AS
Org.nr: 943 049 467
Til: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Til: Skanska Norge AS
Org.nr: 943 049 467
Punkt 4-10 er transportert til Bærum kommune

16.09.2020 - Dokumentnr: 3029547 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/3270

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 600,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Finn.no Blink kr. 10 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 070,-

Samlet skal selger betale kr. 144 760,- 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 27. april 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bærumsveien 225A

Tilstandsrapport

3-roms sokkelleilighet.
Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 18, bnr. 20, snr. 1
Andelsnummer 56-0188/25

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 26.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1365 **Referansenummer:** NC4790

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I sentrale Bærumsveien ligger denne flotte treromsleiligheten som har to praktiske terrasser, hvorav den ene er innglasset.
Leiligheten holder høy standard, med enstavs eikeparkett og et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, som også er utstyrt med gasspeis.
Det er moderne fargevalg på veggene og et flott baderom.
Leiligheten har to soverom. Overflatene er godt vedlikeholdt, med lite slitasje.
Lagringsplass er sikret gjennom en ekstern bod i felles bodkjeller.
Leiligheten omfattes fortsatt av garanti.

3-roms sokkelleilighet. - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygget har relativt flatt tak tekket med duk/folie.
Fasader i pusset mur og teglsteinsmur.
Vinduer med rammer og karmer av tre, utvendig belagt med lettmetallbeslag, og isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB43), og er utstyrt med dørkikkert. Det er i tillegg installert callinganlegg med tilkobling til app.
Boligen har to like balkongskyvedører i aluminium med trelags isolerglass fra byggeåret.
Boligen har to uteområder: det ene er en sørøstvendt terrasse, og på husets sørvestside finnes en innglasset balkong med stor takhøyde.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har støpt dekke, betongvegger og tak av betongelementer. Bodene har god ventilasjon, og det er installert et sentralt brannvarslingsanlegg i kjellerboden.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har enstavs eikeparkett på begge soverom, samt i stue og kjøkken. Det er fliser i entré/gang og på badet. Veggene består av slette, malte plater, med unntak av badet, hvor det er flislagte flater.
I to av soverommene er det malte betongelementtak. Det er nedforede tak i entré/gang, kjøkken, soverom og bad, med nedsenkede tak utstyrt med dimbare spotter.

Etasjeskillerne er av betong.

Boligen har gasspeis tilkoblet det sentrale propananlegget. Det er også mulighet for tilkobling til samme anlegg fra den innglassede balkongen på husets sørvestside.

Fellesområdene består av malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Mellom gang og stue er det et glassfelt som gir ekstra lys og en åpen romfølelse

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeåret 2021. Det foreligger ferdigattest (TEK 17) og tilhørende kontrollerklæringer for badet. Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen

På veggene er det 60×60 cm fliser, og innvendig tak er malt. Det er dimbare spotter og lys i speil som lyskilder.
På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser, med 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Badet er utstyrt med varmekabler.
Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende topp og servant fra Foss Bad, i porselen, med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et rundt speil med integrert belysning.
Baderomsinnredningen har skuffer med trykksensor.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.
Badet har dusjløsning med 87 cm innfellbare dusjvegger (modell Victorja) samt dusjarmatur med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler (Sena Stick).
Toalettet er vegghengt.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i taket, og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra byggeåret 2021, har glatte fronter og er fra produsent Sigdal kjøkken.

Det er parkett på gulvet, og veggene er slette og malte, med fliser mellom benkeplate og overskap.
Taket er slett og malt, med spotter samt lys under overskapene som lyskilder.
Leiligheten har en oppgradert hvitevarepakke fra Miele.
Benkeplaten er en 40 mm laminatplate fra Sigdal, med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.
Det er en kjøkkenventilator fra produsenten Røroshetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i taket ved gangen.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, med individuell måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet.
Det er vannbåren gulvvarme med soneregulering i leiligheten.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 ampere. Skapet er fra byggeåret.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.
Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

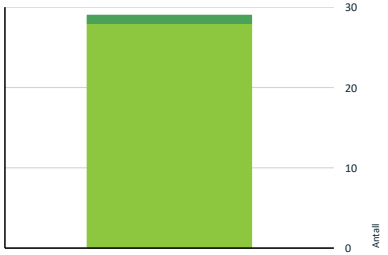
3-roms sokkelleilighet.

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms sokkelleilighet.

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS SOKKELLEILIGHET.



Byggeår
2021

Standard
Bolig i husets første etasje som inneholder entré/gang, to soverom, hvorav hovedsoverommet har direkte adkomst til markterrasse. Bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong. Lagring er sikret gjennom ekstern bod i felles bodkjeller. Boligen holder høy standard med utvidet hvitevarepakke og delikate tilvalg

Vedlikehold
Bolig fra 2021 som er godt vedlikeholdt. Det er lite slitasje, og enheten fremstår tilnærmet som ny

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Relativt flatt tak tekket med duk/folie. Dette er en felleskonstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader i pusset mur og teglsteinsmur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer av tre, utvendig belagt med lettmetallbeslag, og isolerglass (stemplet med produksjonsår 2020). Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB43). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er i tillegg installert callinganlegg med tilkobling til app.
Boligen har to like balkongskyvedører i aluminium med trelags isolerglass fra byggeåret.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to uteområder. Det ene er en sørøstvendt terrasse med 30×30 cm fliser på bakken, med adkomst fra hovedsoverommet. Terrassen har belysning, dobbel stikkontakt, rekkverk i glass og metall, og er delvis overbygget. Terrassen har morgensol.

På husets sørvestside finnes en innglasset balkong med stor takhøyde. Balkongen har 30×30 cm fliser som dekke, foldevinduer, utvendig stikkontakt og lampe, samt mulighet for tilkobling til husets propananlegg.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder.

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har støpt dekke, betongvegger og tak av betongelementer. Bodene har god ventilasjon, og det er installert et sentralt brannvarslingsanlegg i kjellerboden.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har enstavs eikeparkett på begge soverom samt i stue og kjøkken. Det er fliser i entré/gang og på badet. Veggene består av slette, malte plater, med unntak av badet, hvor det er fliser. I to av soverommene er det malte betongelementtak. Det er nedforet tak i entré/gang, kjøkken, soverom og bad, med nedsenkede tak med dimbare spotter.'

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik, som stedvise hakk, sprekker og merker, må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Det er lite slittasje på samtlige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 3 mm avvik på 2 meter, og totalt 4 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis tilkoblet det sentrale propananlegget. Det er også mulighet for tilkobling til samme anlegg fra den innglassede balkongen på husets sørvestside.

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

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



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.
Det er glassfelt mellom gang og stue.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig bruksslitasje i forhold til alder





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeåret 2021. Det foreligger ferdigattest og tilhørende kontrollerklæringer for badet. Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 60×60 cm fliser, og innvendig tak er malt. Det er dimbare spotter og lys i speil som lyskilder.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser, med 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Badet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 42mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende topp og servant fra Foss Bad, i porselen, med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et rundt speil med integrert belysning.
Baderomsinnredningen har skuffer med trykksensor.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.
Badet har dusjløsning med 87 cm innfellbare dusjvegger (modell Victoria) samt dusjarmatur med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler (Sena Stick).
Toalettet er vegghengt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i taket, og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.
Det er påvist tilfredsstillende trekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt fra 2021 og med fortsatt garanti, bygget etter TEK 17, våtsone mot yttervegger i betong. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som er fra byggeåret 2021, har glatte fronter og er fra produsent Sigdal kjøkken.

Det er parkett på gulvet, og veggene er slette og malte, med fliser mellom benkeplate og overskap.
Taket er slett og malt, med spotter samt lys under overskapene som lyskilder.
Leiligheten har en oppgradert hvitevarepakke fra Miele, bestående av:

Integrert komfyr fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap fra Miele
Avtrekksvifte fra RørosHetta

Benkeplaten er en 40 mm laminatplate fra Sigdal, med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra produsenten Røroshetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftsystemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i taket ved gangen. Nåværende eier opplyser at anlegget avgir noe støy til tider, dette er også meddelt utbygger og styret.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, med måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet. Anlegget vedlikeholdes av sameiet, og det er ikke foretatt nærmere undersøkelser.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med soneregulering i leiligheten.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp. Skapet er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon.
Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

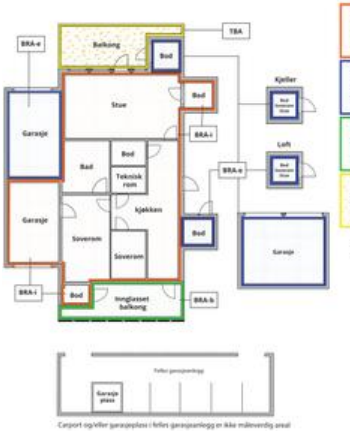
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms sokkelleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	63	5	13	81	16
SUM	**63**	**5**	**13**		**16**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré / Gang, Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Innglasset balkong er å regne som BRA-B og ført opp deretter, markterasse er ført opp som TBA.
Bod i felles bodkjeller er oppmålt til 4,56 kvm, avrundet til 5 kvm og ført opp som BRA-e.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er ny fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms sokkelleilighet.	63	13

Kommentar

3-roms sokkelleilighet.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Bod er oppmålt med Laser måler,
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	20		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bærumsveien 225 A

Hjemmelshaver
Henriksen Adrian, Hagen Ingrid Anderson

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Boligsameiet Villa Bekkestuene	926026682		Enqvist Eiendom AS	Henriksen, Adrian Hagen, Ingrid Anderson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56-0188/25

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt med umiddelbar nærhet til Bekkestua sentrum. Rett utenfor døren finner du det meste av servicetilbud som kaféer, restauranter, matbutikker, vinmonopol og Bekkestua Senter med et bredt utvalg av alt en måtte tenke seg av forretninger. Bekkestua bibliotek ligger også i kort avstand fra boligen. Er man trenings interessert, ligger SATS treningssenter i nærheten.
God off. kommunikasjon til Oslo med bil, T-banen, trikk eller buss. Ca. 3 minutters gange til T-banestasjon. T-banen tar deg til Oslo sentrum/ Majorstuen på ca. 20 min. Det går ekspressbusser med hyppige avganger i rushtiden til Oslo og Sandvika. Flybussen tar deg direkte fra Bekkestua til Gardermoen.
En rekke friluftsaktiviteter er det mer enn nok av i nærheten. Ca. 10 min. med bil ligger Fossum idrettspark som byr på aktivitetsmuligheter sommer som vinter. Her finnes det lysløyper, hoppbakke, fotballbaner, skiskytterarena for å nevne noe. Grini golfbane og Bærumsmarka ligger en kort biltur unna. Høvik med sin fin strandlinje kan også by på trivelige turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Sameiet har gjesteparkering i felles garasjeanlegg. det er heis mellom etasjene. Boligen ligger i 1 etg,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 41 295 kvm, opparbeidet med plen, asfaltdekke og turstier. Tomten er beplantet med vakre busker og enkelte trær.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige kostnader:
Akonto -

Oppvarming og varmtvann kr 408,00
Filter kr 104,00
Andel Renovasjon kr 210,00
Tilknytningsavg. TV/Internett kr 99,00
Felleskostnader kr 2 539,00
Totalt kr 3 360,00 pr. mnd.

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.
For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon. ta kontakt med megler for slik informasjon,.

Særskilte bestemmelser:
Tursti over eiendommen som forbinder Bærumsveien med tursti på Gjønnessiden skal være allment tilgjengelig.
Sameiet er kjent med tinglyst rettighet for tilkobling av fremtidig vannledning til prosjekt i
Bærumsveien 227-235. Rettighetshaver er SKANSKA Norge AS. Rettigheten omfatter rett til tilkobling til VK2 samt nødvendige arbeider ved kum VK2. Vannledning skal bores i grunn for øvrig.
For seksjoner som har heis direkte til seksjon foreligger det tinglyst erklæring som sikrer driftspersonell tilgang i nødsituasjon.
Sameiet plikter å holde kum VK2 til enhver tid tilgjengelig for Vann- og Avløpsetaten i Bærum kommune.
Det er tinglyst erklæring som sikrer Bærum kommune ved Vann- og Avløpsetaten til ha liggende vann og avløpsledning med kummer over eiendommen. Henvises til dokument nr. 1329856 tinglyst 08.11.2019.
Overnevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelser.

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 690 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	36492317			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Kjøpskontrakter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	
2	27.04.2025	
3	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Gnr 18 - Bnr 20
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NC4790

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriksen, Adrian	9578-5998-4-3041125	2025-04-26 21:10:50
Hagen, Ingrid Anderson	9578-5995-4-2590782	2025-04-26 21:13:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0188/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Adrian Henriksen, Ingrid Anderson Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2021

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: 36492317
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen 10.februar 2021 i forbindelse med reklamasjonsvurdering. Ved montering av dusj ble det opprinnelig lager større hull i en flis enn nødvendig. Dette er utelukkende kosmetisk og for å sikre pen og varig løsning er kopper byttet ut.

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

Eventuell kommentar: Ble vurdert som tett og tilstrekkelig.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av AF-gruppen som en del av oppføring av leilighet.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Fikk vurdering av ventilasjon på grunn av høy lyd. Ble konkludert med at balansert ventilasjon lager den type lyd, og at det er bra å bytte filter ofte. 19.mars 2024. Ble utført av Flexit AS.

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført to steder i bolig (begge soverom) 05.01.21-15.04.21. Minste soverom målt til 21 Bq/M3 Største soverom målt til 24 Bq/M3 Utført av radonmannen AS på vegne av AF-gruppen og er dokumentert.

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: Ingen sprekker, men skåret i flis, se tidligere kommentar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Skal bygges fortau forbi eiendommen.

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?
Ja

Beskriv: Bygging av Bærumsveien 221. I tillegg varsles arbeider for Bærumsdiagonalen.

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

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

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

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

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

Boligen selges 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: 56-0188/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hagen, Ingrid Anderson	**2025-04-26**	**Henriksen, Adrian**	**2025-04-26**

Identifikasjon

bankID Hagen, Ingrid Anderson

Identifikasjon

bankID Henriksen, Adrian

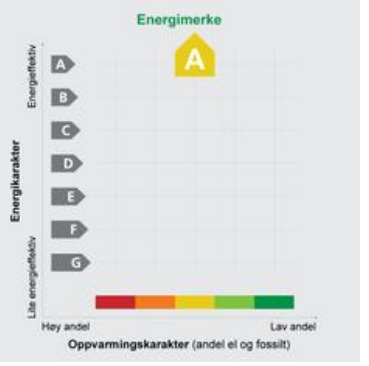
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bærumsveien 225A
Postnr	1357
Sted	BEKKESTUA
Leilighetsnr.	
Gnr.	18
Bnr.	20
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300752781
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2020-1211048
Dato	21.12.2020



Innmeldt av	Asplan Viak AS v/ Espen Løken

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	61,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	16.12.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bærumsveien 225A
Postnr/Sted: 1357 BEKKESTUA
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 21.12.2020 16:57:55
Energimerkenummer: A2020-1211048
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Asplan Viak AS v/ Espen Løken

Gnr: 18
Bnr: 20
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300752781

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6371199274
ByggIdentId	6281495279
BruksenhetsIdentId	6281509046
AdresseIdentId	72069594
VegAdresseIdentId	71757853
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3024
Gnr.	18
Bnr.	20
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Bærumsveien 225A
Postnummer	1357
Poststed	BEKKESTUA
Bygningsnr.	300752781
Bolignr.	U0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	21.12.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	62 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	195 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	107,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.12.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,75 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	194 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Espen Løken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	41,6
Ventilasjonsvarme	5,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,6
Pumper	1,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	112,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4845 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2659 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4845 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4845 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4845 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,4 %

Villa BEKKESTUENE

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

Fastsatt av utbygger ved overtakelse i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret i årsmøte 27.04.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Villa Bekkestuene, og har gårdsnummer 18 og bruksnummer 20, i Bærum kommune. Sameiet har adresse Bærumsveien 225 A-D. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.2020.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 21.09.2020. Boligseksjonene er fordelt på 4 hus og næringsseksjon er en HC-plass og er beliggende i kjeller.

I kjeller er det parkering med til sammen 32 merkede garasjeplasser, herav to HC-plasser og tre gjesteplasser. Kjøpte garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler. HC-plass nummer 32 er organisert som næringsseksjon.

Boder er beliggende i kjeller og er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Balkonger og markterrasser inngår i tilhørende seksjons areal, men er ikke med i seksjonens BRA.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Villa BEKKESTUENE

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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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 en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene etter BRA iht. tabellen vist under, og ikke etter sameiebrøk slik den fremkommer i tinglyst seksjoneringsbegjæring ved etablering av sameiet.

Seksjon	Leil.nr.	BRA	Seksjon	Leil.nr.	BRA	Seksjon	Leil.nr.	BRA
1	D101	60	11	C202	43	21	B302	118
2	D201	93	12	C203	75	22	B401	126
3	D203	69	13	C301	61	23	A101	42
4	D301	60	14	C302	43	24	A102	80
5	D302	43	15	C303	75	25	A201	64
6	D303	75	16	C401	126	26	A202	118
7	D401	60	17	B201	52	27	A301	42
8	D402	43	18	B202	43	28	A302	80
9	D403	75	19	B203	75	29	A303	69
10	C201	52	20	B301	61	30	A401	192
Sum								**2 215**

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan beslutte fordeling etter forbruk. De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Villa BEKKESTUENE

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Villa BEKKESTUENE

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

Villa BEKKESTUENE
LEILIGHETER I SÆRKLASSE

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonen har ingen stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer og 1 eller 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier kan på anmodning få tilgang til en styreprotokoll. Styret kan beslutte at hele eller deler av en protokoll kan unntas fra

innsyn av hensyn til vern av personopplysninger. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Villa BEKKESTUENE

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Tursti over eiendommen som forbinder Bærumsveien med tursti på Gjønnessiden skal være allment tilgjengelig.

Sameiet er kjent med tinglyst rettighet for tilkobling av fremtidig vannledning til prosjekt i Bærumsveien 227-235. Rettighetshaver er SKANSKA Norge AS. Rettigheten omfatter rett til tilkobling til VK2 samt nødvendige arbeider ved kum VK2. Vannledning skal bores i grunn for øvrig.

For seksjoner som har heis direkte til seksjon foreligger det tinglyst erklæring som sikrer driftspersonell tilgang i nødsituasjon.

Sameiet plikter å holde kum VK2 til enhver tid tilgjengelig for Vann- og Avløpsetaten i Bærum kommune.

Det er tinglyst erklæring som sikrer Bærum kommune ved Vann- og Avløpsetaten til ha liggende vann og avløpsledning med kummer over eiendommen. Henvises til dokument nr 1329856 tinglyst 08.11.2019.

Villa BEKKESTUENE

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



TRIVSELSREGLER FOR BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

1. **GENERELT**
   Trivselsreglene er en veiledning i godt naboskap og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø, og disse bør være hver seksjonseiers interesse å overholde. Trivselsreglene sees i sammenheng med sameiets vedtekter.
2. **BOMILJØ**

- For at alle sameiere skal trives, bør det generelt vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, spesielt på hverdager.
- Ved grilling, brukes gass- eller elektrisk grill, kullgrill er ikke tillatt.
- Eventuelle blomsterkasser anmodes om å henges på innsiden av rekkverket der det er naboer under, av sikkerhets hensyn.
- Skilt til postkasser og ved hovedinnganger er ensartet i sameiet. Kontakt en i styret dersom du behøver nytt skilt, så får du hjelp.

3. **BRANN OG SIKKERHET**

- Det er ikke tillatt å lagre brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander eller illeluktende kjemikalier i garasjer, boder eller på andre fellesområder.
- Inngangsdører og boddører skal være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
- Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene. Unntak er barnevogner og rullatorer som kan parkeres under trappehuset i nederste etasje, og midlertidig i trappeoppgangene så lenge de ikke står til hinder for passering.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.
- Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets fellesområder.

4. **GARASJE / FELLES HOVEDINNGANG**

- Parkering av beboernes motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsseksjon. Parkeringsseksjonen må til enhver tid brukes i samsvar med offentlige lover og forskrifter.
- Garasjen skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke er i bruk, til lagring av søppel/avfall, bildekk eller annet.
- Omfattende reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og i samsvar med ovennevnte punkter.
- Garasjeporten åpnes for ut /innkjøring og skal ellers være lukket/låst av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel.
- Det er mulighet for å benytte stikkontaktene i garasjen til f.eks. ladning av el-sykkel, støvsuge bil mm.
- Gjesteplassene er reservert for sameiets gjester.

VENNLIG HILSEN STYRET I VILLA BEKKESTUENE BOLIGSAMEIE

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Villa BEKKESTUENE BEKKESTUA



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

20. mars 2024
Klokken 18:00

Bekkestua Omsorgsbolig
Bærumsveien 222 (ved t-banen)

Til seksjonseiere i Boligsameiet Villa Bekkestuene!

Innkalling til ordinært årsmøte
Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Årsmøtet
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig
Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Villa BEKKESTUENE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

Tid: 20. mars 2024, klokken 18:00
Sted: Bekkestua Omsorgsbolig,
Bærumsveien 222 (ved t-banen)

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 Styrets årsrapport for 2023

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Sak 4 Budsjett 2024

Sak 5 Valg

Bekkestua, 7. mars 2024
Styret i Boligsameiet Villa Bekkestuene

Vedlegg til innkallingen

Sak 1	Styrets årsrapport for 2023	Side 4
Sak 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023	Side 7
Sak 3	Fastsettelse av styrets honorar for 2023	Side 15
Sak 4	Budsjett 2024	Side 16
Sak 5	Valg	Side 18

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Stig Akeren	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Gry Skådinn	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Petra Zellén	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Olav Mofjell	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Gunnar Krogsveen	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Christer Fredberg	valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Boligsameiet Villa Bekkestuene
Sameiets org.nr:	926 026 682
Antall seksjoner:	30 boligseksjoner
Gårdsnummer:	18
Bruksnummer:	20
Kommune:	Bærum Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	Insignis AS
Forsikringsselskap:	Landkreditt Forsikring AS (polisenr. 36492317)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

HMS og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

Ingen større utfordringer under 2023 og økonomien vurderes som solid.

Skanska har gjort arbeider i vår skråning mot vest og fullstendig tilbakestillelse blir gjort til våren. Det er gjort avtale om nyplanting av «naturtomten». Dialogen med Skanska har vært god selv om frustrasjonen til tider har vært stor, både gjeldende støy, støv og trafikk. Det flyttes inn i naboprosjektet under forsommeren og vi håper på god dialog med kommende naboer.

Vår ferdigattest er ikke på plass ennå. Kommunen og utbygger v. Ansvarlig søker, har en diskusjon om overvann fra vår inn-/utkjørsel og tomt ned mot Bærumsveien. Dette er en dialog som er henvist til de som har bygget og det er ingen direkte belastning på styret. Vi har imidlertid bedt om å få mene noe om valgt løsning.

Vår reklamasjon på sprekker i garasjegulvet har ledet til utbedring og malt gulv i Epoxy-maling. Det er blitt et veldig bra resultat. Det ytres en del kommenterer på mye vann i garasjen ved snøfall og eneste måte å unnvike dette er å børste/fjerne snø fra kjøretøy før man kjører inn, men det er ikke et stort problem. Styret ser behov for å rengjøre garasjen ganske ofte (hovedinngangen vår) og gått til innkjøp av en industristøvsuger, som også kan suge opp vann. Vaktmester skal også øke frekvensen ved behov.

Det er gjort en gjennomgang med alle beboere hvordan brann- og røykvarslingssystemet fungerer. Hvordan man stenger en alarm, hvor lang tid man har på seg osv.

Avlesing varmt vann og varme én gang i året i månedsskiftet februar/mars. Det avregnes mot strømpriser, strømstøtte og kostnader fordelt etter avlesinger. Alle avlesinger foretas digitalt, utregningene manuelt. Faktura kommer fra Enqvist.
Avlesing elbilladere foretas én gang i året (September/Oktober), avregnes og faktureres.

Styret har reklamert på innregulering av varmeanlegget og varmtvannsirkulasjon, etterhvert er den reklamasjonen tatt til følge og derfor blir det gjort en helt ny innregulering i 2024. (Egen informasjon om dette)

Det er knyttet avtale med et nytt vaktmester-/renholdsfirma. Vi opplevde en instabilitet med de gamle og har tatt konsekvensen av det. Rutiner og kvalitet blir fulgt opp av styret.

Vi har satt oss inn i planene og nabovarsel fra utbygger i Bærumsveien 223 og sendt inn bemerkninger (ref. tidligere informasjon).

Vedlikeholdspåminnelser om skifte av filter til ventilasjon og skifte av batterier i termostater er gjort av styret, men det må vektlegges av hver enkelt hvordan boligen fungerer.

Det er gjort innkjøp av tidsstyring til vanning, slik at gress og blomster skal holdes fine. Dialogen med Skaaret (gartner) er god og jevnlig. I etableringsfasen er det viktig å få «styr» på hagen vår. Det er plantet opp med stauder for å få litt mer farge.

Det er satt inn en ny sylinder til sykkelrommet for at renovasjon skal kunne hente glass og metall her inne uten at de har nøkler til resten av sameiet.

Det er kjøpt in, for utlån, en tralle som står i garasjen og det er en stige i sykkelrommet. Støvsugeren som er kjøpt inn kan også lånes for støvsuging av bil eks.

Vi hadde en vellykket sommerfest på Gunnar og Solveigs takterrasse!

Styret jobber overgripende med å holde en god verdi på vårt sameie og forvalte alles vårt kapital. Det vil bidra til god verdi på boligene våre og «attraktiviteten» ved å ha bolig her. Vi henstiller til alle å tenke samme tanker 😊

På vegne av sameiet,
Styret i Boligsameiet Villa Bekkestuene

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 120.572, mot et budsjettert underskudd på kr 73.199.

Styret har ingen kommentarer til regnskapet.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 10.221 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 39.250.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Boligsameiet Villa Bekkestuene

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 031 971	1 032 471	1 199 976
Andre inntekter	2	458 920	439 840	309 513
Sum driftsinntekter		**1 490 891**	**1 472 311**	**1 509 489**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	3	68 460	68 460	57 050
Kommunale avgifter		150 804	270 000	107 239
Vedlikehold	4	489 001	400 000	341 686
Driftskostnader	5	509 032	620 000	533 023
Honorarer	6	104 235	84 550	83 175
Forsikring		54 062	55 000	44 810
Andre kostnader	7	25 593	47 500	10 094
Sum driftskostnader		**1 401 187**	**1 545 510**	**1 177 076**
Driftsresultat		**89 705**	**-73 199**	**332 412**
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter		30 868	0	5 676
Finanskostnader		0	0	994
Netto finansresultat		**30 868**	**0**	**4 682**
ÅRETS RESULTAT		**120 572**	**-73 199**	**337 095**

OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital	120 572	0	337 095
Sum overføringer	**120 572**	**0**	**337 095**

BALANSE 2023

Boligsameiet Villa Bekkestuene

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 221	26 373
Andre fordringer		60 514	54 454
Bankinnskudd mv.	8	1 317 607	1 056 229
Sum omløpsmidler		**1 388 342**	**1 137 056**
SUM EIENDELER		**1 388 342**	**1 137 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 182 470	1 061 898
Sum egenkapital	**9**	**1 182 470**	**1 061 898**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		39 250	19 347
Leverandørgjeld		166 623	55 812
Sum kortsiktig gjeld		**205 873**	**75 159**
Sum gjeld		**205 873**	**75 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 388 342**	**1 137 056**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Villa Bekkestuene

Stig Niels Akeren Styrets leder	Petra Marianne Zellén Styremedlem	Gry Skådinn Styremedlem
Gunnar Arild Krogsveen Styremedlem	Olav Martin Mofjell Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkering	33 900	33 600	50 400
Filter	28 800	30 000	0
Oppvarming og varmtvann	170 256	170 000	155 124
Gass	35 038	50 000	44 439
Andel renovasjon	75 600	75 600	0
Kabel-TV	35 640	35 640	19 620
Avregning ladestrøm	38 947	45 000	39 929
Rest avregning vann/energi	40 739	0	0
Sum	**458 920**	**439 840**	**309 513**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	60 000	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	7 050
Sum	**68 460**	**68 460**	**57 050**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	42 500	30 000	19 425
Vedlikehold utearealer	217 305	125 000	121 325
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	9 948
Vedlikehold og drift heis	105 287	80 000	97 352
Vedl. nøkler, låser, skilt	26 941	15 000	11 925
Vedlikehold porter	6 368	5 000	2 869
Vedlikehold VVS	0	40 000	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	0	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	5 375	0	0
Vedl.hold ventilasjon	31 971	30 000	34 684
Brannsikkerhet, sprinkling	40 192	45 000	44 159
Vedlikehold energisentral	13 063	0	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**489 001**	**400 000**	**341 686**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm	293 586	380 000	305 584
Snebrøyting, strøing, m.m.	39 707	20 000	29 253
Vaktmestertjenester	133 540	180 000	154 101
Porto	1 183	0	0
Kabel-TV	41 016	40 000	44 085
Sum	**509 032**	**620 000**	**533 023**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	18 016	15 000	11 969
Forretningsførsel	58 411	57 750	55 000
Ekstra forretningsførsel	15 600	0	4 506
Beboerportal	1 913	1 800	1 800
Konsulenttjenester	10 296	10 000	9 900
Sum	**104 235**	**84 550**	**83 175**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	3 300	0	0
Styreutgifter	7 110	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	4 086	10 000	520
Bankomkostninger	3 298	2 500	3 053
EHF-fakturagebyr	0	0	26
Diverse kostnader	7 801	30 000	6 494
Øreavrunding	-1	0	1
Sum	**25 593**	**47 500**	**10 094**

Note 8 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto	481 546	250 681
Plasseringskonto	836 061	805 548
Sum	**1 317 607**	**1 056 229**

Note 9 Endring egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	1 061 898	724 803
Tilført fra årets resultat	120 572	337 095
Egenkapital 31.12.	**1 182 470**	**1 061 898**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

INSIGNIS

Til årsmøtet i Boligsameiet Villa Bekkestuene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Boligsameiet Villa Bekkestuene sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 120 572. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (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.

INSIGNIS

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 12. februar 2024
Insignis AS

Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Styrets forslag til honorar for 2023 er kr 60.000. Styret fordeler honoraret internt.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 60.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Villa BEKKESTUENE

SAK 4 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 110.712.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

BUDSJETT 2024

Boligsameiet Villa Bekkestuene

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader	1 125 132	1 031 971
Parkering	16 800	33 900
Filter	36 000	28 800
Oppvarming og varmtvann	170 000	170 256
Gass	40 000	35 038
Andel renovasjon	75 600	75 600
Kabel-TV	35 640	35 640
Andre inntekter	40 000	38 947
Inntekt avregning energi/varmtv.	30 000	40 739
Sum driftsinntekter	**1 569 172**	**1 490 891**
DRIFTSKOSTNADER		
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Kostnader til gass	50 000	24 250
Kommunale avgifter	150 000	126 554
Strøm	260 000	293 586
Snebrøyting, strøing, m.m.	20 000	39 707
Vedlikehold bygning utv.	50 000	42 500
Vedlikehold utearealer	200 000	217 305
Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	110 000	105 287
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	26 941
Vedlikehold porter	10 000	6 368
Vedlikehold VVS	20 000	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	5 375
Vedl.hold ventilasjon	40 000	31 971
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	40 000	40 192
Vedlikehold energisentral	20 000	13 063
Diverse vedlikehold	10 000	0
Revisjon	15 000	18 016
Forretningsførsel	65 000	58 411
Ekstra forretningsførsel	15 000	15 600
Beboerportal	2 000	1 913
Konsulenttjenester	0	10 296
Vaktmestertjenester	140 000	133 540
Porto	1 500	1 183
Kontingenter	3 500	3 300
Forsikringspremie	60 000	54 062
Kabel-TV	40 000	41 016
Styreutgifter	5 000	7 110
Dugnader, Tilstelninger	10 000	4 086
Bankomkostninger	3 000	3 298
Diverse kostnader	10 000	7 801
Øreavrunding	0	-4
Sum driftskostnader	**1 458 460**	**1 401 187**
Driftsresultat	**110 712**	**89 704**
FINANSRESULTAT		
Renteinntekter kunder	0	355
Bankrenter	0	30 513
Netto finansresultat	**0**	**30 868**
Årets resultat	**110 712**	**120 572**

SAK 5 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Sameiets vedtekter fastsetter at styret skal bestå av 3 eller 5 medlemmer (inkludert styreleder). I tillegg skal det velges 1 eller 2 varamedlemmer.

Valg av styret:
I ordinært årsmøte i 2023, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Stig Akeren	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Gry Skådinn	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Petra Zellén	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Olav Mofjell	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Gunnar Krogsveen	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Christer Fredberg	valgt for 1 år i 2023

Styrets kommentarer til valget:
Det skal velges et styre, og det skal iflg. våre vedtekter bestå av enten 5 eller 3 personer, samt en eller 2 varamedlemmer. Det sittende styre har inntil nå bestått av 5 personer, samt ett varamedlem. Antall i styret ble også adressert under årsmøtet 2023.

Styret har funnet det hensiktsmessig at antall styremedlemmer reduseres med 2, til å bestå av 3. Dette begrunnet med at 3 vil være tilstrekkelig fremover, idet sameiets fasiliteter nå i hovedsak anses å være «innkjørt», så et antall på 3 vil være mer passende.

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder:	Stig Akeren	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Petra Zellén	velges for 2 år i 2024
Styremedlem:	Trond Erichsen	velges for 2 år i 2024
Varamedlem:	Gry Skådinn	velges for 1 år i 2024

Forslag til vedtak:
Styret velges med alminnelig flertall.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Villa BEKKESTUENE

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Villa Bekkestuene
20. mars 2024 kl. 18.00 i Bekkestua Omsorgsbolig.

Konstituering av årsmøtet

- Stig Akeren ble valgt som møteleder og Marius Rise som referent.
- Det var 15 stemmer tilstede i årsmøtet, herav ingen ved fullmakt. Alle fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Turid Øverland ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.

Agenda for møtet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et overskudd på kr 120.572 og en egenkapital på kr 1.182.470 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Årsmøtet fastsatte styrets honorar for 2023 til kr 60.000.

4. **Budsjett 2024**
   Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet, som viser et overskudd på kr 110.712, ble tatt til orientering.

5. **Valg**
   Følgende styre ble valgt ved akklamasjon:

Styreleder	Stig Akeren	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Petra Zellén	velges for 1 år i 2024
Styremedlem	Trond Erichsen	velges for 2 år i 2024
Varamedlem	Gry Skådinn	velges for 1 år i 2024

****

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Villa BEKKESTUENE

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet klokken 19.00.

Oslo, 20. mars 2024

Stig Akeren	**Turid Øverland**
Møteleder	Møtedeltaker

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bærum
L12 Eiendomsmegling AS
Løkketangen 12
1337 SANDVIKA

Att: Fritjof Schmidt

Oslo, 22.04.2025

Deres ref: 56-0188/25
Vår ref: 601-1-01
Eiendommens navn: Boligsameiet Villa Bekkestuene
gnr 18 bnr 20 snr 1 i BÆRUM kommune
Adresse: Bærumsveien 225 A, 1357 BEKKESTUA
Org. nr.: 926026682
Selger: Henriksen, Adrian
Hagen, Ingrid Anderson

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 36492317

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Akonto - Oppvarming og varmtvann	kr	408,00
Filter	kr	104,00
Andel Renovasjon	kr	210,00
Tilknytningsavg. TV/Internett	kr	99,00
Felleskostnader	kr	2 539,00
Totalt	**kr**	**3 360,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	35 514,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Stig Akeren
Mobil: 92033740
E-post: villaBekkestuene@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Pakeringsplasser som er kjøpt er organisert som tilleggsdeler. Se vedtektenes § 1.

Dersom garasjeplassen (tilleggsdel) ikke skal følge seksjonen må vi få beskjed om dette. Ved reseksjonering av tilleggsdel er det den som ønsker reseksjonering som må betale alle utgifter forbundet med dette.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 20, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bærumsveien 225 A, gatenr 1003	**Grunnkrets:**	1201	Haslum 01
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.09.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	90/3 270
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 194,8 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/18/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/18/20/0/1	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/2	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/3	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/4	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/5	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/6	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/7	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/8	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/9	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/10	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/11	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/12	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/13	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/14	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/15	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/16	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/17	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/18	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/19	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/20	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/21	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/22	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/23	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/24	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/25	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/26	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/27	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/28	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/29	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/30	0,0
			Mottaker	3201/18/20/0/31	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2020	Etablert/Endret	3201/18/20	0,0
	Matrikkelført:	11.09.2020	Etablert/Endret	3201/18/20/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/18/20/0/31	0,0

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
Bærumsveien 225 A	U0101	Bolig	61,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	247,0	Rammetillatelse:	24.06.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	745,0	Igangset.till.:	20.08.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	10.12.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	745,0	Midl. brukstil.:	14.01.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	9
Bygningsnr:	300752781			Antall etasjer:	4

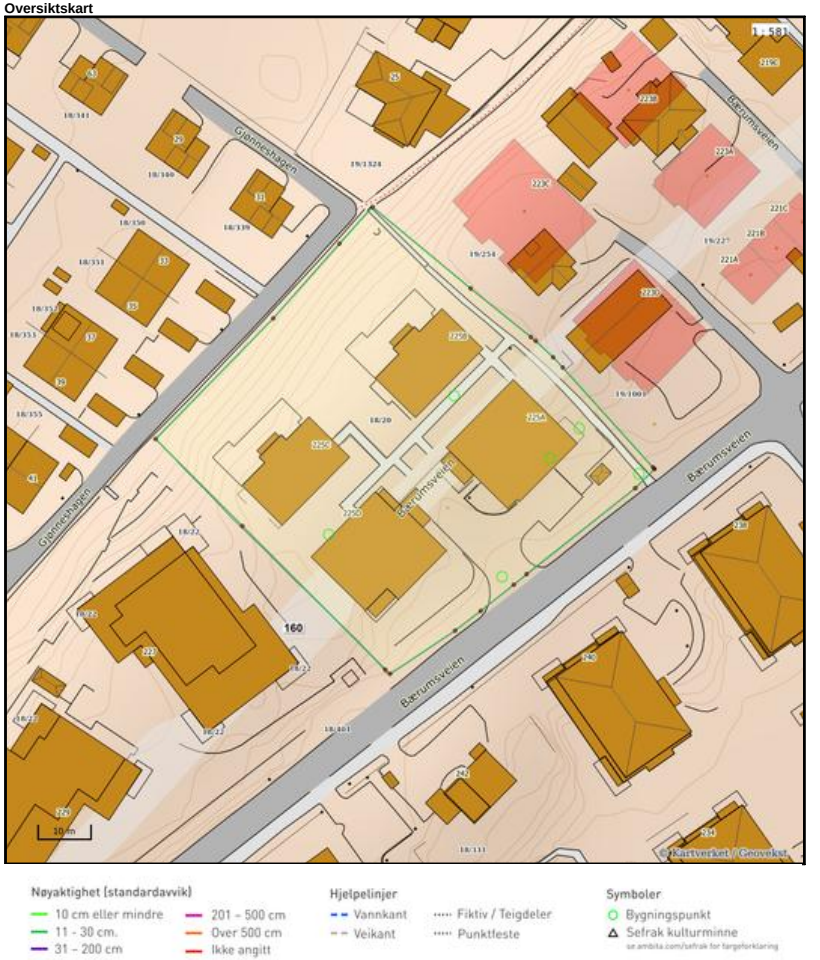
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		94,0		94,0		109,0		109,0
H01	2		217,0		217,0		247,0		247,0
H02	3		217,0		217,0		247,0		247,0
H03	3		217,0		217,0		247,0		247,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

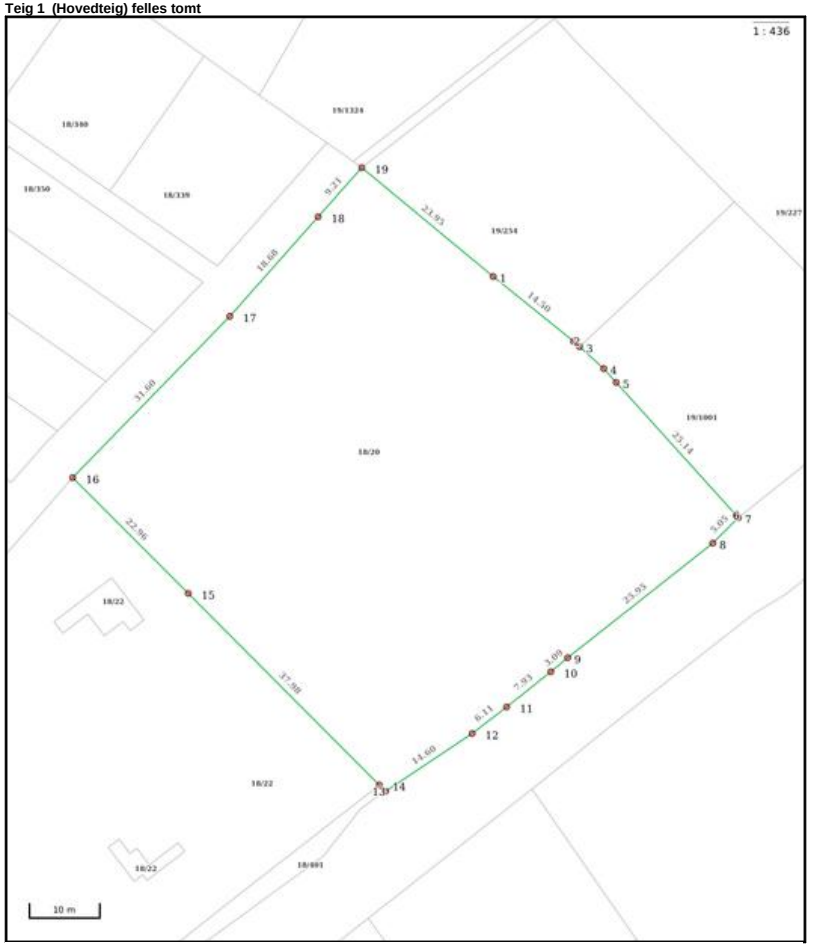


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 4 194,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 128,28	588 568,30	14,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 120,25	588 580,37	1,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 119,57	588 581,27	4,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 116,82	588 584,91	2,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 115,05	588 586,83	25,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 098,01	588 605,31	0,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 097,70	588 605,64	5,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 093,83	588 602,39	25,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 075,98	588 583,56	3,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 073,80	588 581,37	7,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 068,32	588 575,64	6,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 064,17	588 571,15	14,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 055,00	588 559,79	1,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 055,80	588 558,83	37,98m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 080,14	588 529,68	22,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 094,85	588 512,05	31,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 119,37	588 531,98	18,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 134,40	588 543,07	9,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 141,81	588 548,54	23,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**18**	Bnr:	**20**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
18/26223	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/26223 - 24/241790/SIJO	10.12.2024

Adresse - Tiltak:	Bærumsveien 225 A - D - fire boligblokker - felles parkeringskjeller - utomhus - VA
Gnr/Bnr:	18/20
Tiltakshaver:	Bærumsveien Bolig AS
Ansvarlig søker:	Make Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søknad om ferdigattest
Søknad om ferdigattest ble sendt inn 30.6.2021, jf. j.postID 21/138024.
Oppdatert søknad om ferdigattest ble mottatt 5.9.2023, jf. j.postID 23/180815.
Gjennomføringsplan som dokumenterer at alle arbeider er utført og ansvarsområdene er avsluttet ble mottatt 5.11.2024, jf. j.postID 24/227014.

Bygningssjefens kommentar
Det har vært flere tilsyn i byggesaken, bl.a. knyttet til utforming av turvei og håndtering av overvann. Ferdigattest har derfor vært holdt tilbake senest i vårt brev av 11.4.2024, jf. j.postID 24/78241.

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 10.3 om universell utforming av atkomst den 17.2.2022, jf. j.postID 22/32038. Dispensasjon ble gitt med vilkår V1 og V2 om at det monteres håndløpere langs turveien, og at turveien for øvrig utformes med høyt fokus på sikkerhet og varighet. Se tabellen nedenfor for oppfyllelse av vilkårene V1 og V2.

Situasjonsplan som viser plassering av acodren i avkjørsel ble godkjent i eget endringsvedtak av 10.12.2024, jf. j.postID 24/243667.

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Før bebyggelse kan tillates tatt i bruk skal offentlig VA-anlegg være ferdigstilt. Bygningssjefen vil innhente uttalelse fra Vann og avløp. Bygningssjefens kommentar: Tjenestested Vann- og avløp har i notat 14.01.2021 gitt samtykke til at det gis midlertidig brukstillatelse.	Vilkår 1 i rammetillatelse	OK, vilkår oppfylt
De tre tiltakseiendommene 18/20, 18/21 og 18/323 må sammenføyes til én eiendom som vist på plankartet («Eiendomsgrense som oppheves»). Sammenføyning må være gjennomført senest før første bolig kan tillates tatt i bruk. Bygningssjefens kommentar: Sammenføyning av eiendommene er gjennomført, tinglyst 11.09.2019.	Dokumentasjons-krav i medhold av plan	OK, vilkår oppfylt
Før bebyggelse kan tillates tatt i bruk må det dokumenteres at reg.best. §§ 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4 er oppfylt. Søkers redegjørelse til MB: *Reguleringsbestemmelse §10.1 er oppfylt til IG3. Tiltaket følger VA-prosjekteringen og er utført iht. godkjente VAO-plan.* *Reguleringsbestemmelse §10.2 ivaretas før tiltaket tas i bruk. Gjenstående mindre komplettering av beplantning langs Bærumsveien vil utføres fortløpende så snart vær og klima tillater det. Øvrige fellesarealer som lekearealer og felles uteoppholdsarealer er ferdig opparbeidet.* *Reguleringsbestemmelse §10.3 er ivaretatt. Tiltaket er utført iht. godkjent utomhusplan.* *Reguleringsbestemmelse § 10.4 er ivaretatt. Tiltak i miljøoppfølgingsplanen er gjennomført, og sluttrapport miljøoppfølgingsplan sendes inn til søknad om ferdigattest (FA).* Bygningssjefens kommentar til MB1: Reguleringsbestemmelser § 10 vurderes å være ivaretatt i tilstrekkelig grad til at det kan gis brukstillatelse. Gjenstående arbeider utomhus må være ferdig senest til søknad om ferdigattest. Søkers redegjørelse til FA i brev av 29.8.2023, jf j.postID 23/180815: *§10.1-2 er utført.* *§10.3 er omhandlet i V1 og V2 over og tidligere er det redegjort for at universell utforming nødvendigvis må tilpasses*	Dokumentasjons-krav i medhold av plan	OK, vilkår oppfylt

kravet til tilpasning eksisterende terreng §5.2 og utførelse i enkel standard med grusdekke i bredde inntil 1,5 meter. Turveien er allment tilgjengelig. Bygningssjefens kommentar til FA: Dispensasjon fra § 10.3 om universell utformet atkomst fra Bærumsveien til boliginngangene via turvei ble gitt 17.2.2022. Dispensasjonen ble gitt med vilkår V1 og V2. Vilkår V1 og V2 ansees oppfylt, se nedenfor. Det er opplyst at turveien er allment tilgjengelig iht reguleringsbestemmelsene § 5.4.		
Turveien på strekningen fra Bærumsveien og til inngangsnivå for nye boliger må utstyres med rekkverk og utformes slik at den med unntak av krav til stigningsforhold, i all hovedsak oppfyller forskriftens krav til universell utforming. Søkers redegjørelse i brev av 29.8.2023, jf j.postID 23/180815: *Turveien på strekning fra Bærumsveien og til planert platå mot inngangsnivåer er opparbeidet med grus og håndløper og oppfyller derfor i hovedsak krav til universell utforming – som turvei.* Bygningssjefens kommentar til FA: Turveien mot Bærumsveien er utformet med grus og håndløper. Søknaden er supplert med utomhusplan – som bygget. Tegningen er godkjent i eget endringsvedtak av 10.5.2024, jf. j.postID 24/243667.	V1 i endringstillatelse av 17.2.2022	OK, vilkår oppfylt
Turveien på strekningen ned mot Gjønneshagen må utstyres med håndløper. Utforming for øvrig må ivareta høy sikkerhet i bruk og lang holdbarhet, jfr. også vedlagte uttalelse fra PLNK. Søkers redegjørelse i brev av 29.8.2023, jf j.postID 23/180815: *Turvei på strekningen ned mot Gjønneshagen er utstyrt med håndløper og utstøpte trinn i skråning med tiltak sklisikring og merking og skal ivareta lang holdbarhet.* Bygningssjefens kommentar til FA: Turveien mot Gjønneshagen er utformet med trappetrinn og rekkverk. Søknaden er supplert med utomhusplan – som bygget. Tegningen er godkjent i eget endringsvedtak av 10.5.2024, jf. j.postID 24/243667. I tillegg er det sendt inn foto av trapp med håndløper.	V2 i endringstillatelse av 17.2.2022	OK, vilkår oppfylt

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 16, dato 31.10.2024, j.postID 24/227014, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Siri Howard Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 12.04.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 193 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 4 195 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016020)
Navn	BÆRUMSVEIEN 225-227
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/17656/2016020.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Energianlegg
	Delareal 211 m^2 **Formål** Turveg
	Delareal 87 m^2 **RPHensynsonenavn** H370 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 1 683 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 3 832 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 2 505 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	2019016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019016)
Navn	BÆRUMSVEIEN 229 - 235
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21835/5603474.pdf
Delarealer	**Delareal** 135 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** oV
	Delareal 16 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf

Delarealer	**Delareal** 634 m^2 **Formål** Kjørevei

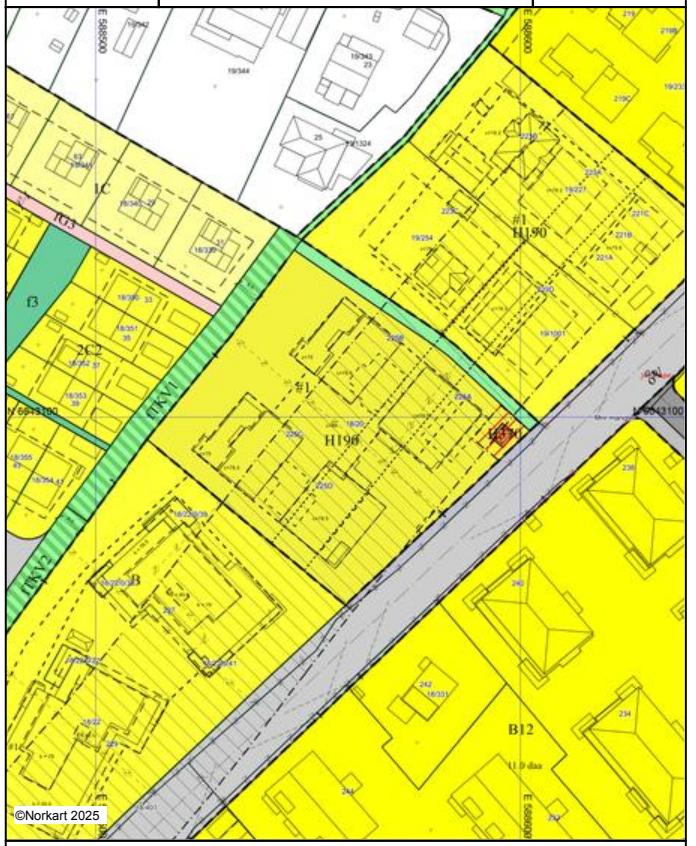
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/20/0/1
Adresse: Bærumsveien 225A
Dato: 12.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/20/0/1
Adresse: Bærumsveien 225A
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

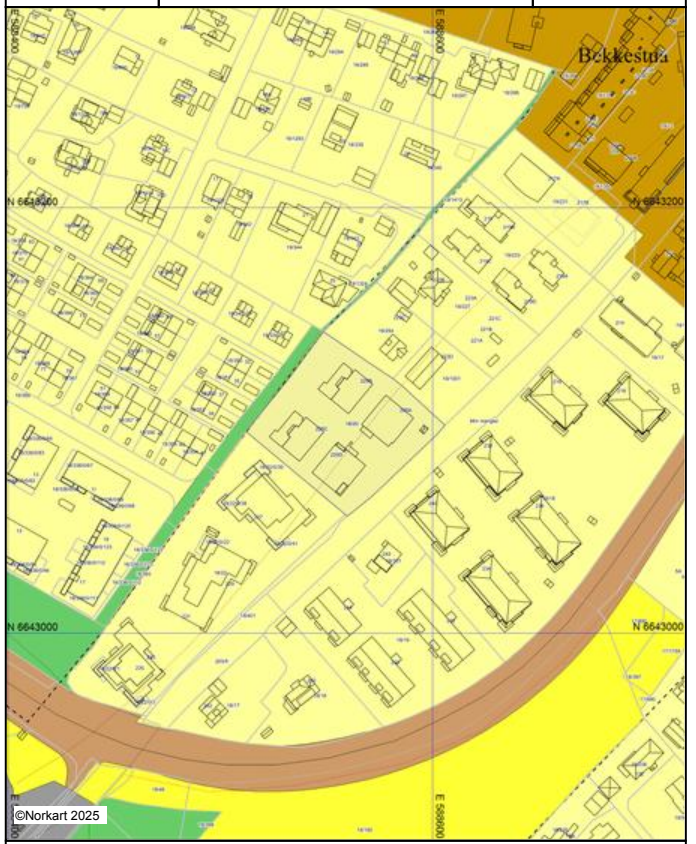
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/20/0/1
Adresse: Bærumsveien 225A
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/20/0/1
Adresse: Bærumsveien 225A
Utskriftsdato: 12.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Utskriftsdato: 14.04.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 31.03.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 1

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

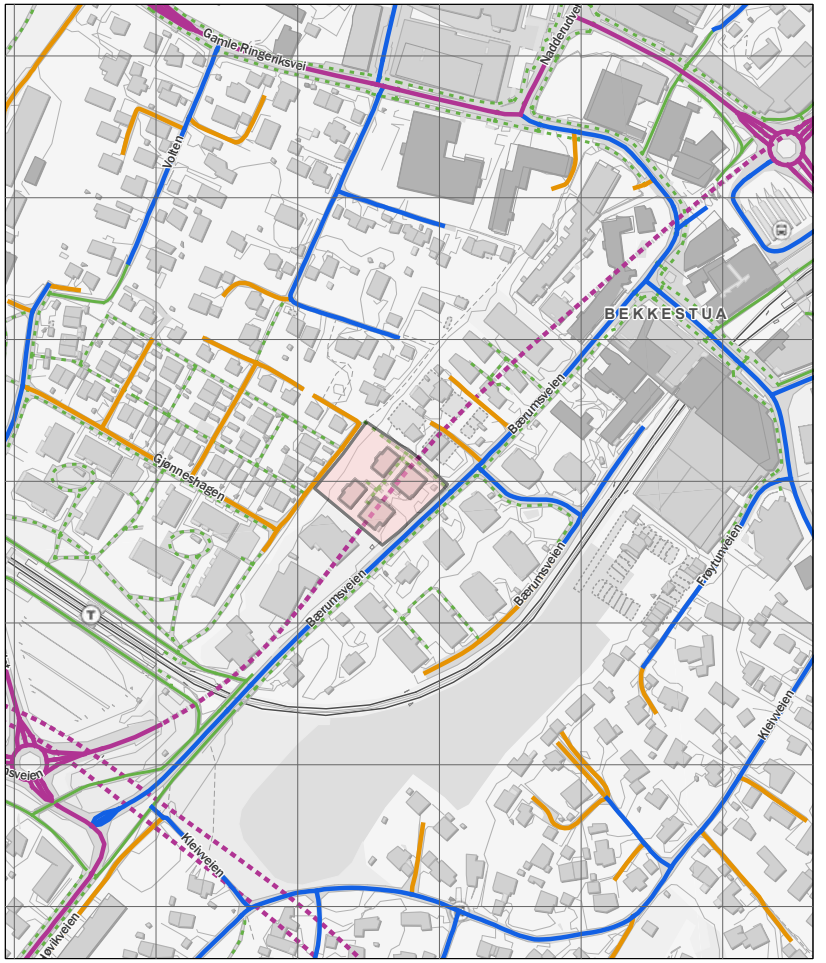
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/20/0/1

Adresse: Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12/04/2025



Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 18/20		
Utskriftsdato	12.04.2025	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	**Versjon**	11.04.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet - fjernet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Gjønnes gård	3201	100725	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/100725)

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17294016	laftet bolig med flere fremsprang. tilbygget sentrert verandaparti i to etg. flere særpreget org vinduer med hjørnestål. antatt noen vindusutskiftninger. takopplett i laft ENEBOLIG	Høy	Saltak

VAledninger

Bærum kommune

Eiendom: 18/20/0/1
Adresse: Bærumsveien 225A
Dato: 12.04.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 12.04.2025

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.**	18	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bærumsveien 225A, 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.

Utskriftsdato: 12.04.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	69 507,22 kr
Renovasjon	75 481,84 kr
Vann	56 273,43 kr
Sum	**201 262,49 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2024	-2032 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-53 467,03 kr	-53 467,03 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-2032 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-66 040,02 kr	-66 040,02 kr
Forbruk vann 2024	2209 m3	26,31 kr	1/1	0 %	58 124,31 kr	58 124,31 kr
Forbruk avløp 2024	2209 m3	32,50 kr	1/1	0 %	71 792,50 kr	71 792,50 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	30 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	93 673,13 kr	23 418,30 kr
Forskudd vann 2025	1976 m3	30,26 kr	1/1	0 %	59 798,70 kr	14 949,67 kr
Forskudd avløp 2025	1976 m3	35,26 kr	1/1	0 %	69 678,70 kr	17 419,69 kr
				Sum	**233 560,29 kr**	**66 197,42 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 12.04.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
18319054	3811	10.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1163
10251628	3877	10.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1046

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.

Skatteetaten

Dato
13.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 18 Bnr 20 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Bærumsveien 225A, 1357 BEKKESTUA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 482 959
Som sekundærbolig:	kr 5 931 837

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0188/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bærumsveien 225A 1357 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 18, bnr 20, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no