NORDVIK

Kleivveien 71

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kleivveien 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og solrik hagebyleil. m/2 soverom og nyere bad i sjarmerende nabolag. Balkong m/utsikt og terrasse i hagen. Garasje

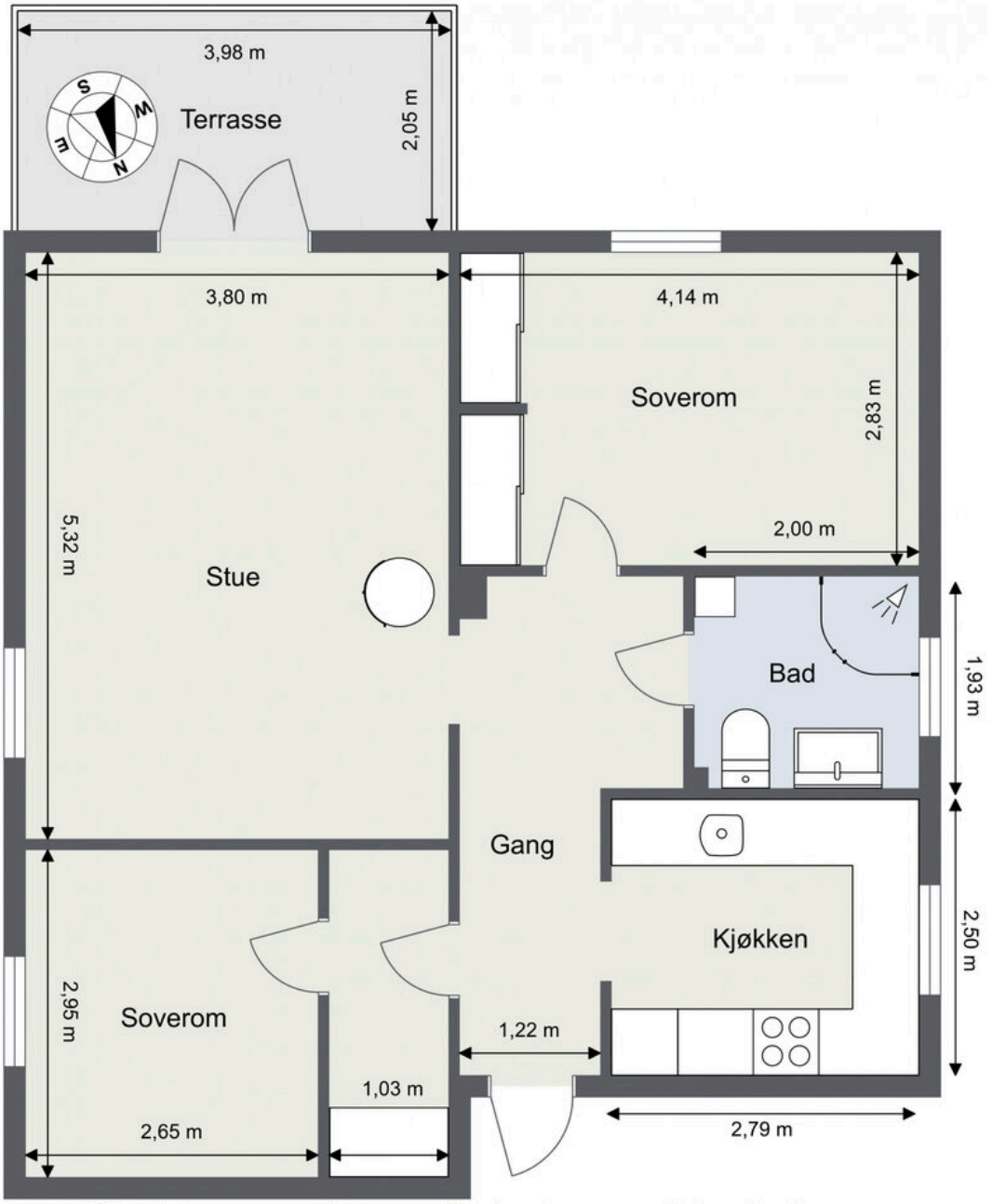
Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**9 780,-**
Totalpris	**5 867 759,-**
Fellesgjeld	**207 979,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 091,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kleivveien 71 - Beliggende på et høydedrag med lys og sol fra morgen til kveld, finner du denne hyggelige 3-roms leiligheten på Bekkestua. Boligen har solrik balkong, markterrasse i hagen og egen garasjeplass med elbil-lading.

Tiltalende leilighet med nydelig utsikt fra alle vinduer
Generelt godt vedlikeholdt m/nyslipte gulv
Nyere, utvidet bad fra 2019
Koselig kjøkken med barløsning
Hyggelig balkong med flotte sol- og utsiktsforhold
Egen garasjeplass m/lading og biloppst.pl.
Eksepsjonelt god lagringsplass
Svært tilbaketrukken beliggenhet, men likevel sentralt på Bekkestua
En hagebytilværelse med sjarm og hygge på Bekkestua
Stor "privat" uteplass grensende til barnevennlig skogholt
Meget barnevennlig m/kort vei til skoler og barnehager

Kleivveien 71
2. Etasje



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
























DURANCE























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0181/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA
Gnr 8, bnr 423 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 43 i Ekeberg Borettslaget A/l, org.nr. 954875709

Selgere
Bjarne Svanøe
Hedvig Neerland Abrahamsen

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
207 979,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 857 979,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 867 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 877 259,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Del av firemannsbolig
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og bad.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder
Total BRA: 5 kvm.

1. etasje:
TBA: 23 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer bod på loft. Rommet er ikke måleverdig areal etter NS 3940, men har et gulvareal på ca. 11 m². I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller. Det er også tilgang til felles vaskekjeller.
Boligen disponerer parkeringsplass i garasje med installert elbillader. Garasjen eies sammen med en annen boenhet og inngår ikke i sameiets fellesarealer. Det er opplyst at vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom de to eierne.
Frittliggende terrasse på ca. 23 m² ved garasjen er opplyst av eier og fremgår av tidligere salgsoppgave å disponeres eksklusivt av leiligheten. Terrassen er medregnet som TBA (terrasse- og balkongareal).

Solforhold
I flg. selger er det sol på balkongen fra morgen til kveld.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: entré, spisestue, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Adkomst til sydvestvendt balkong fra stuen.
Det medfølger to boder i kjeller samt loftsbod. I tillegg

disponerer seksjonen felles lagringsarealer og egen plass i felles vaskeri.

Standard
UTVENDIG
Taktekkingen består av betongtakstein. Taket ble tekket om i 2025 i regi av sameiet.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen ble malt i 2025 i regi av sameiet.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1993.
Bygningen har malt balkongdør i tre datostemplet 2014.
Malt brann og lysklassifisert inngangsdør.
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner fra 2014, med adkomst fra stuen.
Frittliggende terrasse i trekonstruksjoner på byggets forside.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett som er nyslipt og lakkert med matt, hvitkalket lakk.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Himlingshøyder er målt til ca. 2,45 m.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2019.
Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Entre
Hyggelig entre med avdelt eget garderoberom med skyvedørsgarderobe med speilflater.

Kjøkken
Koselig og meget funksjonelt kjøkken med hyggelig barløsning foran vinduet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er plass til kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og vannstoppsystem.

Stue
Meget lys og hyggelig stue med nydelig utsikt. I stuen er det god plass til både romslig spisestue og sofagruppe. I stuen er det montert moderne peisovn som gir lun og fin varme vinterstid. Fra stuen er det utgang til solrik balkong på 8 kvm med flott utsikt og meget gode solforhold

Soverom
Det er to soverom i boligen. Hovedsoverommet har romslig garderobeløsning.

Bad
Delikat, bad med baderomsplater, panel i himling og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Det er plastsluk og smøremembran. Hovedsluket er plassert under servanten, mens hjelpesluket er under dusjkabinettet. Badet er oppgradert i 2019. Arbeidet er utført delvis på egeninnsats og delvis av fagfolk på vennetjeneste. Rørleggerarbeid er utført av bedrift og dokumentert med fremlagt faktura. Øvrig arbeid er dokumentert med bilder. Fellesvaskeri i kjelleren med egen vaskemaskin.

Lagring
Det er meget god lagringsplass i boligen. I tillegg til de innvendige garderobeskapene er det 2 boder i kjeller, en bod i loft og ekstra lagring i fellesarealer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er vannledninger av kopper og plast. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 1993.
Boligen har blanding av åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Parkering
I flg. selger disponerer leiligheten egen garasjeplass. Her har selger montert elbil-lading. Denne er koblet til strømnettet og betales sammen med vanlig strøm.
Garasjeplassen er ikke tinglyst på andelen men har i flg. selger fulgt eiendommen siden den ble bygget flere tiår tilbake i tid. Vedlikehold utføres og betales av de som disponerer garasjeplassene.
I tillegg er det biloppstillingsplass foran garasjen.

Modernisering og påkostninger
2024-2026: Borettslaget har rehabilitert tak med nye takstein og malt yttervegger.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Faglært elektriker i nær familie, og faglært rørlegger. Bygget nytt bad våren 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært elektriker i nær familie og maler som støpte gulv og la på membran, pluss egeninnsats.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er skiftet, og bygget er malt sommeren 2025 i regi av Ekeberg Borettslag. Pipen er godkjent av Bærum kommune 2025. Innstallert ny peisovn i 2021 av Gnisten peis & Murservice as.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt inn nye lys og brytere. Varmekabler på bad. Arbeidet er utført privat av elektriker i nær familie.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 29.11.2022. Elvia AS godkjent elektriske anlegg.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Elbillader i garasje, Nesberget Elektro våren 2019.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Satt opp lettvegg mellom utvidet gang og soverom.

Bygningssakkyndig
Tek-Norge AS

Byggemåte
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de senere årene, herunder oppgradert bad og nyere ildsted. Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, blant annet på vinduer, terrasser, innvendige overflater, etasjeskiller, pipe og enkelte tekniske installasjoner. Badet fremstår funksjonelt, men det er registrert avvik knyttet til fallforhold, flisarbeider og enkelte detaljer ved rørgjennomføringer. Samlet vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt. Bygningen er oppført i 1949 og må vurderes ut fra byggeskikk og forskriftskrav fra oppføringstiden. Sammenlignet med nyere boliger må det forventes lavere energieffektivitet, svakere isolasjonsevne og enkelte konstruksjonsmessige forhold som er typiske for eldre bygninger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller passert en betydelig del av forventet levetid, herunder vinduer fra 1993, eldre vannledninger og varmtvannsbereder fra 1993. Samtidig er taktekking og utvendig maling utført i regi av sameiet i 2025, badet er oppgradert i 2019 og peisovn er installert i 2019, noe som bidrar til å redusere deler av det aldersrelaterte vedlikeholdsbehovet.

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

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

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen ble malt i 2025 i regi av sameiet. Bygningsdelen er underlagt sameiets ansvar, og vedlikehold, utskiftning og eventuelle tiltak håndteres normalt av sameiet.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Det er registrert enkelte lokale oppsprekkinger, mindre områder med malingsavflassing og noe åpning mellom enkelte kledningsbord.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Det anbefales at forholdet følges opp som en del av sameiets ordinære vedlikehold av fasadene. Dersom skader og åpninger utvikler seg over tid uten oppfølging, kan dette gi økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på kledningen.

Vinduer
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1993.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Det er enkelte vinduer med flassende maling utvendig.
- Det er enkelte vinduer som er noe vanskelige å lukke.
- Tilstand med bakgrunn i alder.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene, samt justere og kontrollere vinduer som har redusert funksjon ved åpning og lukking. Manglende vedlikehold kan over tid gi økt slitasje, redusert tetthet og forkortet levetid på vinduene.
- Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Beskrivelse
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner fra 2014, med adkomst fra stuen.
Frittliggende terrasse i trekonstruksjoner på byggets forside.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Det er flassende maling og oppsprukket treverk på innside rekkverk.
- Frittliggende terrasse på forsiden ar skjevheter/nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Det bør utføres vedlikehold på rekkverket, inkludert skraping, pussing og maling, for å hindre videre forvitring og redusert levetid på treverket.
- Skjevheter og nedbøyninger på den frittliggende terrassen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere deformasjon og redusert bæreevne.

INNVENDIG

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Himlingshøyder er målt til ca. 2,45 m.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering, og tilstandsgrad er vurdert ut fra om det er skader eller større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig, og kommenteres ikke dersom overflatene fremstår som vedlikeholdt og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Det er stedvis riss i overflater og noen glipper i parkett.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Det bør utføres utbedring av riss i overflater og glipper i parkett for å hindre videre forringelse og økt slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt høydeforskjeller i:
Etasje: stue og soverom
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 29 mm gjennom hele rommet i stuen.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 17 mm innenfor 2 meter i stuen.

Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.
- Det er stedvis glipper under gulvlister,
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
- Glipper under lister bør utbedres for å redusere støvsamling og gi en bedre avslutning mot gulvet.
- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2019.
Fyringsanlegget ble kontrollert ved tilsyn i 2023 uten registrerte avvik.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er observert riss i pipen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
- Det bør foretas lokal utbedring av rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at rissene utvikler seg til større skader som kan påvirke brannsikkerheten.

Innvendige dører
Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Dør til soverom er noe vanskelig å lukke og har enkelte skader.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Døren bør justeres eller skiftes for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dør eller karm.

Bad
Overflater gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler (gulvvarme).
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er stedvis bom under fliser.
- Det er registrert ujevnt fall på gulvet med lokale høydeforskjeller og sprang mellom fliser. Utførelsen fremstår stedvis som ufagmessig.
- Målinger viser at fallforholdene mot sluket under dusjkabinettet ikke tilfredsstiller anbefalte krav til fall.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart

problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det anbefales å holde områder med bom under fliser under observasjon og foreta nærmere kontroll ved tegn til utvikling. Forholdet kan over tid gi økt risiko for sprekkdannelser i fuger eller at fliser løsner.
- Det anbefales å utbedre fallforholdene ved en fremtidig oppgradering av våtrommet. De registrerte avvikene kan medføre at vann blir stående på gulvet i enkelte områder.
- Det anbefales å følge opp de registrerte forholdene ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Ujevn flislegging med lokale sprang mellom fliser avviker fra normalt håndverksmessig nivå og kan medføre økt slitasje og redusert brukskomfort.
Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran. Hovedsluket eldre og plassert under servanten, mens hjelpesluket er nytt i 2019 og er plassert under dusjkabinettet.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
- Rørgjennomføringer i baderomsplatene under servant er utført med store åpninger rundt rørene. Gjennomføringene mangler tilfredsstillende avslutning.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene og etablere en avslutning rundt rørene i henhold til monteringsveiledningen til våtromsplatene. Store åpninger rundt rørgjennomføringer kan over tid gi økt risiko for at fukt eller lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen og medfører fuktrelaterte skader.

Kjøkken
Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Det er vannledninger av kopper og plast.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Gjelder eldre deler av kobberrør.
- Det er stedvis irr på kobberrør.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Andre tiltak:
- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt der det er observert irr, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader. Alderen på rørene medfører økt sannsynlighet for plutselige skader og driftsavbrudd.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Deler av avløpsanlegget er eldre.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 1993.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Innbo og løsøre
Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk med panelovner og varmekabler på bad.
Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk har vært kWh 6462 årlig.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv, internett, festeavgift, renter og avdrag fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel:
Fellesutgifter kr 4 623,-
Kabel-tv/bredbånd kr 579,-
Renter og omkostninger lån kr 684,-
Avdrag lån kr 205,-
Medlemskontingent - medeier i brl. forfall hver 12. mnd med kr 500,- i januar) kr 0,-

Siste rest av takrehabiliteringen avsluttes i 2027, så det kan bli en liten økning av fellesutgiftene knyttet til dette, men det meste er nå tatt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 231 085,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 924 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd og TV pakke via AltiBox, leie inkludert i husleien.

Borettslaget

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

Ekeberg borettslag ble tildelt historisk "blåskilt" (henger på Kleivveien 72) som Bærums eldste borettslag.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
Rehabiltert tak og malt hus - Kleivveien 62, Kleivveien 65, Kleivveien 67 og Gjønnesveien 6.
Rehabilitert avløpsledning - Kleivveien 66.
Rentokil sitt system for skadedyrsbekjempelse er oppgradert.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
Rehabilitering av tak og maling av hus - Gjønnesveien 10, Gjønnesveien 12 og Høvikveien 57.

Kommende 5-års periode:
Maling av hus - Gjønnesveien 8, Kleivveien 64, Kleivveien 66, Kleivveien 69. Dette avslutter en 4 årig rehabiliteringsperiode.

Følgende er vedtatt på generalforsamlingen:
- Generalforsamlingen vedtok at styret utreder alternative løsninger for fremtidig avfallshåndtering, inkludert kostnader, tekniske forutsetninger og potensiell reduksjon i felleskostnader. Styret gis fullmakt til å innhente uforpliktende tilbud og legge frem anbefalinger for andelseierne på en senere generalforsamling.
- En av beboerne har fått styrets godkjennelse til å utrede muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbil i borettslaget, inkludert teknisk vurdering, kostnadsestimat, finansieringsmuligheter og eventuelle støtteordninger.
- Søknad om tilbygg i Gjønnesveien 6 tillates utført i henhold til fremlagte tegninger, under forutsetning av at gjeldende retningslinjer fastsatt av Ekeberg Borettslag for oppføring av tilbygg legges til grunn for byggearbeidet.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist il å gjøre forkjøpsrett gjeldende den 18.08.2026. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 18.08.2026

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 207 979,-pr. 29.06.2026

Lånenummer: 22238854966, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 343
Saldo per 29.06.2026: 9 978 052
Andel av saldo: 159 903
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Lånenummer: 22238950027, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 29.06.2026: 3 000 000
Andel av saldo: 48 076
Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2065)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 20,00 per måned for denne boligen

Det er ikke sikringsordning for fellesgjelden i borettsalget.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 560,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025
Regnskapet viser et underskudd på kr 3 607 700,-
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

For hvert hus skal det velges en huskontakt.

Huskontakten er bindeledd mellom styret og husets beboere.

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

Dyrehold
Dyrehold tillatt etter godkjenning fra styret og naboer i huset.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428865

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 979 kvm (Festetomt)
Felles festetomt. Pene opparbeide grøntområder med plen, bed, busker og trær. Opparbeidede adkomstveier. Selger disponerer etablert terrasse i forkant av eiendommen. Bruken av hagen er fordelt muntlig mellom beboerne i huset, men det er ingen tinglyste rettigheter til avtalt bruk.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 449 898,- pr. år
Festekontrakt datert: 13.07.1960
Festetid: 75 år fra 2025

Regulering av festeavgift: Festeavtale
Festeavgift: Innbetales via felleskostnader.
Bortfester: Bærum kommune.
Festetiden løper i 75 år fra 01.01.1950 dvs. at festetiden utløp 01.01.2025 Festeavtalen til borettslaget gikk ut 01.01.2025, men er automatisk forlenget, jf. tomtefesteloven § 33. Festeavgiften er regulert med virkning fra 01.01.2025 jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Ny festeavgift er NOK 449 898,- i året. Festeavgiften kreves inn via felleskostnadene hver måned.

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

Områdebeskrivelse

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

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

Bekkestua er et knutepunkt i østre Bærum og har alle sentrumsfunksjoner samt bussterminal med flybuss, gode kommunikasjonsforhold til Oslo sentrum og Sandvika sentrum. Her går også flybussen til Gardermoen. T-banen har linjer til Majorstuen/Oslo sentrum med overgang til alle øvrige linjer, og i den andre retningen går banen helt til Kolsås. T-banen tar omtrent 15 minutter fra Bekkestua til Majorstuen. Det tar ca. 8 min. å gå til nærmeste t-banestasjon som er Gjønnes stasjon.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget, men det foreligger byggesakspapirer fra 1946.
Det foreligger ferdigattest for endring av bestående byggverk fra 1968 (garasje?).
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for endring av eksisterende byggverk, men det foreligger byggesakspapirer fra 1999.
Det foreligger ferdigattest for påbygg på eksisterende tilbygg - rekkehus fra 2010.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kleivveien 71 - . etg. innbygging av eksisterende trapp til balkong, men det foreligger byggesakspapirer fra 2011.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kleivveien 71 - . utvidelse av balkong, men det foreligger byggesakspapirer fra 2014.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong fra 2015.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kleivveien 71 - . tilbygg - fasadeendring, men det foreligger byggesakspapirer fra 2018.
Det foreligger ferdigattest for Kleivveien 65.71 og Gjønnesveien 6-12 - rehabilitering av skorstein fra 2019.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik fra byggemeldte tegninger ved at det er satt opp en lettvegg som har etablert en ekstra gang/garderobe ved soverommet. I tillegg er badet utvidet noe. Det er opptil kjøper å evt. søke om/bekoste å få dette godkjent hos kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 714 m
KPHensynsonenavnH190
KPSikring Andre sikringssoner
Delareal 12 823 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 7 156 m
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

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

RPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.08.2006
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer Delareal 1 783 m
Formål Jernbane
Feltnavn JU1B
Delareal 2 852 m
Formål Jernbane
Feltnavn JU2B

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2026003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026003)
Navn EKEBERG
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

3201/8/488:
14.07.1960 - Dokumentnr: 302775 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

24.09.1951 - Dokumentnr: 6190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:423

24.09.1951 - Dokumentnr: 6190 - Opprettelse av matrikkelenheten

18.05.1973 - Dokumentnr: 998548 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 18 BNR 82

01.01.2020 - Dokumentnr: 269757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:488

01.01.2024 - Dokumentnr: 33496 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:488

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Trappevask utføres av beboerne og alle måker rundt egen bil.
Det arrangeres dugnader i borettslaget med hyggelig grilling i etterkant.
Eier av denne boligen har ansvar for vedlikehold av egen garasje og uteplass.

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 721,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 128 546,- 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 5. august 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

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

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

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

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

Kleivveien 71

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	144 elever, 11 klasser	8 min 🚶 0.8 km
Høvik skole (1-7 kl.)	455 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	500 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	534 elever, 37 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	591 elever, 42 klasser	4 min 🚗 2.1 km
Nadderud videregående skole	460 elever	14 min 🚶 1.2 km
Oslo International School	90 elever	19 min 🚶 1.6 km

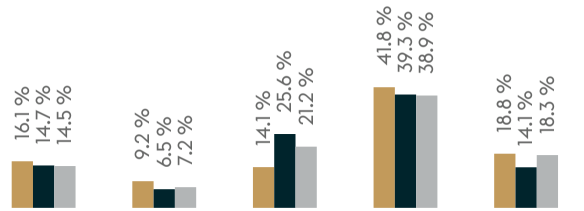
Offentlig transport

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

Barnehager

Ekebergparken barnehage (1-5 å...	54 barn	6 min 🚶 0.5 km
Søråsen barnehage (1-5 år)	68 barn	6 min 🚶 0.5 km
Barnas Hus (1-5 år)	33 barn	8 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Ekeberg balløkke	5 min
Ramstad skole	6 min
SATS Bekkestua Stasjon	16 min
GYM Bekkestua	16 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kleivveien 71 , 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 423
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1052 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UJ4065

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1949.

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. Fra stuen er det adkomst til sørvestvendt terrasse.

Det medfølger bod på loft, to boder i kjeller, tilgang til felles vaskekjeller samt parkeringsplass i garasje med installert elbillader. Leiligheten disponerer også en frittliggende terrasse på ca. 23 m² ved garasjen.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med flere oppgraderinger de senere årene, herunder oppgradert bad og nyere ildsted. Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, blant annet på vinduer, terrasser, innvendige overflater, etasjeskiller, pipe og enkelte tekniske installasjoner. Badet fremstår funksjonelt, men det er registrert avvik knyttet til fallforhold, flisarbeider og enkelte detaljer ved rørgjennomføringer. Samlet vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Bygningen er oppført i 1949 og må vurderes ut fra byggeskikk og forskriftskrav fra oppføringstiden. Sammenlignet med nyere boliger må det forventes lavere energieffektivitet, svakere isolasjonsevne og enkelte konstruksjonsmessige forhold som er typiske for eldre bygninger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller passert en betydelig del av forventet levetid, herunder vinduer fra 1993, eldre vannledninger og varmtvannsbereder fra 1993. Samtidig er taktekking og utvendig maling utført i regi av sameiet i 2025, badet er oppgradert i 2019 og peisovn er installert i 2019, noe som bidrar til å redusere deler av det aldersrelaterte vedlikeholdsbehovet.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket ble tekket om i 2025 i regi av sameiet.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning.

Kledningen ble malt i 2025 i regi av sameiet.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1993.
Bygningen har malt balkongdør i tre datostemplet 2014.
Malt brann og lysklassifisert inngangsdør.
Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner fra 2014, med adkomst fra stuen.

Frittliggende terrasse i trekonstruksjoner på byggets forside.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,45 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2019.
Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er oppgradert i 2019.
Arbeidet er utført delvis på egeninnsats og delvis av fagfolk på vennetjeneste. Rørleggerarbeid er utført av bedrift og dokumentert med fremlagt faktura. Øvrig arbeid er dokumentert med bilder.

Veggene er kledd med baderomsplater.
Himlingen er utført med panel.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler (gulvvarme).
Det er plastsluk og smøremembran.
Hovedsluket er plassert under servanten, mens hjelpesluket er under dusjkabinettet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, komfyr og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannledninger av kopper og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 1993.
Boligen har blanding av åpent og skjult anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

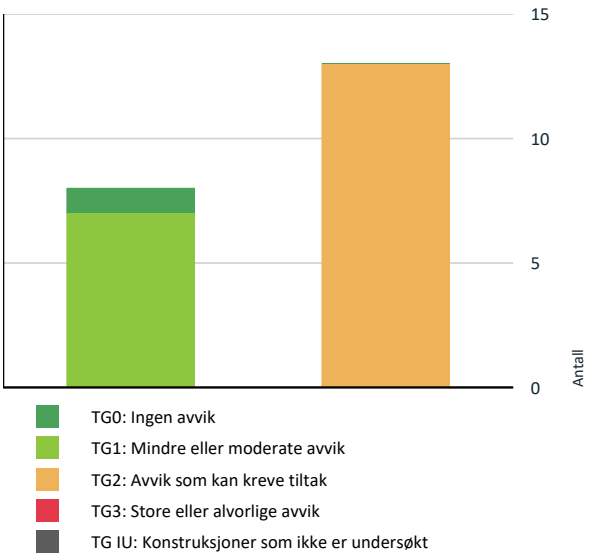
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger ved at det er satt opp en lettvegg som har etablert en ekstra gang/garderobe ved soverommet. Endringen vurderes som et mindre innvendig tiltak og er normalt ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Bad/våtrom	Bad oppført/oppgradert med ny membran, sluk, avløpsinstallasjoner og varmekabler. Arbeidene er opplyst utført med bistand fra faglærte håndverkere.
2019	Elektrisk anlegg	Elbillader installert i garasje. Det er også montert nye lys og brytere.
2021	Ildsted	Ny peisovn installert.
2025	Pipe/skorstein	Pipe kontrollert og godkjent av Bærum kommune.
2025	Tak/fasade	Taktekking skiftet og bygningen utvendig malt i regi av borettslaget.
	Planløsning	Lettvegg oppført mellom utvidet gang og soverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket ble tekket om i 2025 i regi av sameiet.

Bygningsdelen er underlagt sameiets ansvar, og vedlikehold, utskiftning og eventuelle tiltak håndteres normalt av sameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning.

Kledningen ble malt i 2025 i regi av sameiet.

Bygningsdelen er underlagt sameiets ansvar, og vedlikehold, utskiftning og eventuelle tiltak håndteres normalt av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert enkelte lokale oppsprekkinger, mindre områder med malingsavflassing og noe åpning mellom enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales at forholdet følges opp som en del av sameiets ordinære vedlikehold av fasadene. Dersom skader og åpninger utvikler seg over tid uten oppfølging, kan dette gi økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig festet.



Flassende maling og mindre skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1993.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er enkelte vinduer med flassende maling utvendig.
- Det er enkelte vinduer som er noe vanskelige å lukke.
- Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene, samt justere og kontrollere vinduer som har redusert funksjon ved åpning og lukking.

Manglende vedlikehold kan over tid gi økt slitasje, redusert tetthet og forkortet levetid på vinduene.

- Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.



Flassende maling.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre datostemplet 2014.
Malt brann og lysklassifisert inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse i trekonstruksjoner fra 2014, med adkomst fra stuen.

Tilstandsrapport

Frittliggende terrasse i trekonstruksjoner på byggets forside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er flassende maling og oppsprukket treverk på innside rekkverk.
- Frittliggende terrasse på forsiden ar skjevheter/nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold på rekkverket, inkludert skraping, pussing og maling, for å hindre videre forvitring og redusert levetid på treverket.

- Skjevheter og nedbøyninger på den frittliggende terrassen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere deformasjon og redusert bæreevne.



Flassende maling.



Skjevheter/nedbøyninger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,45 m.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering, og tilstandsgrad er vurdert ut fra om det er skader eller større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig, og kommenteres ikke dersom overflatene fremstår som vedlikeholdt og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er stedvis riss i overflater og noen glipper i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres utbedring av riss i overflater og glipper i parkett for å hindre videre forringelse og økt slitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på glippe i gulvet.



Eksempel på riss i overflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt høydeforskjeller i:
Etasje: stue og soverom

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 29 mm gjennom hele rommet i stuen.
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 17 mm innenfor 2 meter i stuen.

Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

- Det er stedvis glipper under gulvlister,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Glipper under lister bør utbedres for å redusere støvsamling og gi en bedre avslutning mot gulvet.
- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.



Eksempel på glippe.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peisovn fra 2019.
Fyringsanlegget ble kontrollert ved tilsyn i 2023 uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er observert riss i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør foretas lokal utbedring av rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at rissene utvikler seg til større skader som kan påvirke brannsikkerheten.



Riss i pipen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte, profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dør til soverom er noe vanskelig å lukke og har enkelte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Døren bør justeres eller skiftes for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dør eller karm.



Skade på dør



Skade på dør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2019. Arbeidet er utført delvis på egeninnsats og delvis av fagfolk på vennetjeneste. Rørleggerarbeid er utført av bedrift og dokumentert med fremlagt faktura. Øvrig arbeid er dokumentert med bilder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater.
Himlingen er utført med panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler (gulvvarme).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er stedvis bom under fliser.

- Det er registrert ujevnt fall på gulvet med lokale høydeforskjeller og sprang mellom fliser. Utførelsen fremstår stedvis som ufagmessig.

- Målinger viser at fallforholdene mot sluket under dusjkabinettet ikke tilfredsstiller anbefalte krav til fall.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det anbefales å holde områder med bom under fliser under observasjon og foreta nærmere kontroll ved tegn til utvikling. Forholdet kan over tid gi økt risiko for sprekkdannelser i fuger eller at fliser løsner.

- Det anbefales å utbedre fallforholdene ved en fremtidig oppgradering av våtrommet. De registrerte avvikene kan medføre at vann blir stående på gulvet i enkelte områder.

- Det anbefales å følge opp de registrerte forholdene ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering. Ujevn flislegging med lokale sprang mellom fliser avviker fra normalt håndverksmessig nivå og kan medføre økt slitasje og redusert brukskomfort.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Hovedsluket eldre og plassert under servanten, mens hjelpesluket er nytt i 2019 og er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rørgjennomføringer i baderomsplatene under servant er utført med store åpninger rundt rørene. Gjennomføringene mangler tilfredsstillende avslutning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre gjennomføringene og etablere en avslutning rundt rørene i henhold til monteringsveiledningen til våtromsplatene.

Store åpninger rundt rørgjennomføringer kan over tid gi økt risiko for at fukt eller lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen og medfører fuktrelaterte skader.



Mangler tilfredsstillende avslutning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, komfyr og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er av ukjent alder.
Normal slitasje må forventes.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av kopper og plast.

Vurdering av avvik:

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

- Gjelder eldre deler av kobberrør.
- Det er stedvis irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt der det er observert irr, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Alderen på rørene medfører økt sannsynlighet for plutselige skader og driftsavbrudd.



Eksempel på irr.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av avløpsanlegget er eldre.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har blanding av åpent og skjult anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

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

   Det er opplyst at det er utført elektriske arbeider i forbindelse med badet, herunder montering av nye lys, brytere og varmekabler. Arbeidene skal være utført privat av elektriker i nær familie. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på de utførte arbeidene.

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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



- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. Etasje	63			63	8
1. Etasje					23
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**			**31**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, gang, gang 2, soverom, soverom 2, stue		
1. Etasje			
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Boligen disponerer bod på loft. Rommet er ikke måleverdig areal etter NS 3940, men har et gulvareal på ca. 11 m². I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller. Det er også tilgang til felles vaskekjeller.

Boligen disponerer parkeringsplass i garasje med installert elbillader. Garasjen eies sammen med en annen boenhet og inngår ikke i sameiets fellesarealer. Det er opplyst at vedlikeholdsansvaret er fordelt mellom de to eierne.

Frittliggende terrasse på ca. 23 m² ved garasjen er opplyst av eier og fremgår av tidligere salgsoppgave å disponeres eksklusivt av leiligheten. Terrassen er medregnet som TBA (terrasse- og balkongareal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger ved at det er satt opp en lettvegg som har etablert en ekstra gang/garderobe ved soverommet. Endringen vurderes som et mindre innvendig tiltak og er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Bjarne Svanøe	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kleivveien 71

Hjemmelshaver
Bærum Kommune, Al Borettslaget Ekeberg

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954875709			Svanøe Bjarne, Abrahamsen Hedvig Neerland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tilsyn rapport	18.09.2023	Asker bran og redning: Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg 2023 uten avvik.	Gjennomgått	2	Nei
Tilsynssak	01.12.2022	Elvia: Avsluttet tilsynssak, avvik er utbedret.	Gjennomgått	1	Nei
Bilder		Bilder av oppbygging av badet.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	06.04.1946	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UJ4065

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

Bjarne Svanøe	9578-5999-4-2484022	2026-06-01 10:59:36
Hedvig N Abrahamsen	9578-5999-4-1778944	2026-06-01 10:59:22

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0181/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bjarne Svanøe, Hedvig Neerland Abrahamsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: 202936,1
Forsikret i: W. R. Berkley Insurance Norway NUF

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: Faglært elektriker i nær familie, og faglært rørlegger. Bygget nytt bad våren 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og avløp, Engelsviken Rør as. Våren 2019

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært elektriker i nær familie og maler som støpte gulv og la på membran, pluss egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er skiftet, og bygget er malt sommeren 2025 i regi av Ekeberg Borettslag. Pipen er godkjent av Bærum kommune 2025. Innstallert ny peisovn i 2021 av Gnisten peis & Murservice as.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt inn nye lys og brytere. Varmekabler på bad. Arbeidet er utført privat av elektriker i nær familie.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.11.2022. Elvia AS godkjent elektriske anlegg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Elbillader i garasje ,Nesberget Elektro våren 2019.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp lettvegg mellom utvidet gang og soverom

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 24/9 utført av Skram Eiendomstakst, ved tidligere salg av bolig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 56-0181/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hedvig N Abrahamsen	**2026-06-01**	**Bjarne Svanøe**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Hedvig N Abrahamsen

Identifikasjon

Bjarne Svanøe

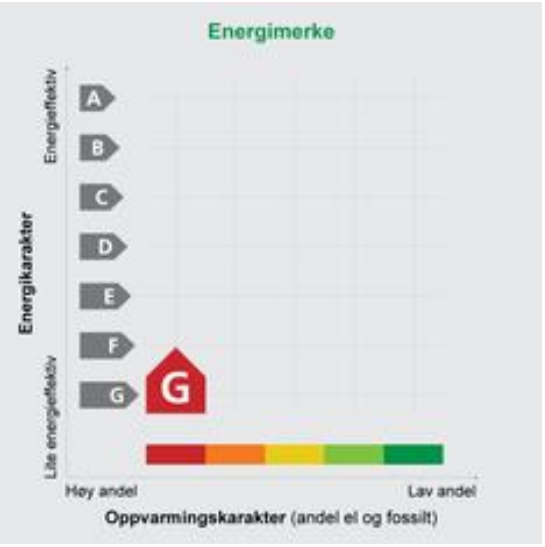
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kleivveien 71
Postnr	1356
Sted	Bekkestua
Andels-/leilighetsnr.	43 /
Gnr.	8
Bnr.	423
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	0
Bolignr.	0
Merkenr.	A2018-934284
Dato	29.09.2018



Innmeldt av	Tone Lill Wilsbeck

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 8 975 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 975 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kleivveien 71
Postnr/Sted: 1356 Bekkestua
Leilighetsnummer:
Bolignr: 0
Dato: 29.09.2018 08:30:29
Energimerkenummer: A2018-934284
Ansvarlig for energiattesten: Tone Lill Wilsbeck
Energimerking er utført av: Tone Lill Wilsbeck

Gnr: 8
Bnr: 423
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER

FOR

A/L EKEBERG BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.09.50
med endringer av 09.05.78, 07.01.82, 22.05.91, 25.05.92 og 03.06.93.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 21.03.06.
Revidert i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling vedrørende
nye retningslinjer for utbygging 7.12.09.
Endret på ordinær generalforsamling 06.04.11, 25.04.13 og
02.05.2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 21.04.2026.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater (herunder ovner, varmtvannsbereder mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer.

Videre omfattes nødvendig reparasjon eller utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Ved skifte av vinduer skal vannbrett og vannbrettbeslag skiftes både i overkant og underkant av vinduet. Beslaget skal være tilpasset vinduet. Ved oppussing av bad har andelseieren ansvar for at felles vann- og avløpsrør gjennom etasjen skiftes ut. Utskiftningen av felles vann- og avløpsrør gjennom etasjen skal bekostes av borettslaget.

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

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

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

For oppføring av tilbygg, utvidelse av balkonger og andre bygningsmessige endringer, gjelder særskilte retningslinjer vedtatt på generalforsamling 10. mai 2021 som følger som vedlegg til disse vedtektene.

§ 9. Overføring av andel

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

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

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre

måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

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

§ 13. Styret

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

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

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

§ 14. Styrets vedtak

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

§ 15. Firmategning

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

§ 16. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

§ 18. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 20. Forsikring

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

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

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

§ 21. Revisor

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

§ 22. Pant

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

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

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

§ 23. Verneting

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

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

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

Ekeberg Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Ekeberg Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L

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

Tid: tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hos ABBL, Kinoveien 3A, 1337 Sandvika

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Arne Blakstad v/ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Arne Blakstad v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styret

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

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6.2 Endring av vedtektenes §8 - Forandring av bygning eller bolig

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektenes § 8 *Forandring av bygning eller bolig*. Bakgrunnen for forslaget er at retningslinjene for oppføring av tilbygg, utvidelse av balkonger og andre bygningsmessige endringer ble revidert og vedtatt av generalforsamlingen **21.05.2021**. I de gjeldende retningslinjene er imidlertid vedtaksdatoen feilaktig oppført som **10.05.2021**, og korrekt dato ble heller ikke oppdatert i vedtektene.

Formålet med endringen er å korrigere datoangivelsen slik at vedtektene samsvarer med faktisk vedtak fattet av generalforsamlingen.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Viser til vedlegg "Retningslinjer ved byggesaker".

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å endre ordlyden i §8 i henhold til ovennevnte beskrivelse.

Ny §8 i vedtektene vil lyde slik:

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. For oppføring av tilbygg, utvidelse av balkonger og andre bygningsmessige endringer, gjelder særskilte retningslinjer vedtatt på generalforsamling 21.05.2021 som følger som vedlegg til disse vedtektene.

7. Saker fra beboere

7.1 Utredning av fremtidig avfallshåndtering - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Avfallshåndtering er en viktig kostnadspost for borettslaget, og det er ventet fremtidige endringer i renovasjonsordninger i Bærum, inkludert økt fokus på kildesortering, redusert restavfall og mer effektive innsamlingsløsninger. Flere borettslag i området vurderer løsninger som:

- nedgravde containere
- bedre adgangskontroll til avfallsrom
- tiltak for å redusere ekstratømminger og renovasjonskostnader

For å finne de mest kostnadseffektive og praktiske løsningene for vårt borettslag, er det nødvendig med en uforpliktende utredning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede alternative løsninger for fremtidig avfallshåndtering, inkludert kostnader, tekniske forutsetninger og potensiell reduksjon i felleskostnader.

Styret gis fullmakt til å innhente uforpliktende tilbud og legge frem anbefalinger for andelseierne på en senere generalforsamling.

7.2 Utredning av el-billadere - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Det er i dag mulig å etablere moderne og trygge ladeanlegg som er lastbalansert og som fakturerer forbruk til den enkelte bruker.

For å kunne ta en informert beslutning må borettslaget få utredet tekniske muligheter, kapasitet, kostnader og finansieringsmodeller.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbil i borettslaget, inkludert teknisk vurdering, kostnadsestimat, finansieringsmuligheter og eventuelle støtteordninger.

Styret gis fullmakt til å innhente uforpliktende tilbud fra relevante leverandører og legge frem et konkret forslag for andelseierne på en senere generalforsamling.

7.3 Salg av kaldloft - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Vurdering av salg av borettslagets kaldloftsarealer som tiltak for å redusere fellesgjeld og felleskostnader.

Ekeberg Borettslag A/L disponerer i dag kaldloftsarealer som i liten grad benyttes av beboerne og som ikke har en praktisk funksjon utover å stå ubrukte. I en situasjon hvor felleskostnader påvirkes av renter, vedlikeholdsbehov og økende driftsutgifter, er det naturlig å vurdere alternative måter å styrke borettslagets økonomi på.

Salg av råloft til utbygging av en eller flere nye loftsleiligheter er et kjent tiltak i mange borettslag i både Oslo og Bærum. En slik løsning innebærer:

at borettslaget mottar et engangsbeløp for råloftet
at utbygger tar kostnadene, risikoen og hele byggeprosessen
at borettslaget kan bruke inntekten til å redusere fellesgjeld og deretter senke felleskostnader

Dette forslaget handler ikke om å beslutte salg nå, men om å be styret gjøre en nøktern og profesjonell utredning av muligheten, inkludert tekniske avklaringer og økonomiske estimater.

Foreløpig vurdering av økonomisk potensial (Bærum-nivå)

Prisnivået for råloft i Bærum ligger ofte på: 10 000–22 000 kr per m² råloft (avhengig av høyde, adkomst, mulighet for rømningsveier og bæring)

Typiske totalsummer vil variere, men mange prosjekter havner rundt: 600 000 – 2,5 millioner kroner per potensielt utbyggbart loftsområde

Mulige gevinster for borettslaget:

Redusert fellesgjeld
Lavere felleskostnader
Bedre finansiering av vedlikehold uten nye lån
Økt samlet bygningsverdi

Styret må innhente faktiske tall for våre bygg.

Forslag til vedtak:

> Generalforsamlingen ber styret utrede potensialet for salg av borettslagets kaldloft, inkludert tekniske vurderinger, juridisk grunnlag og mulige inntekter for borettslaget.
>
> Styret gis fullmakt til å innhente uforpliktende vurderinger fra takstmann, arkitekt/byggteknisk rådgiver og megler, samt kontakte eventuelle interessenter for prisestimat.
>
> Utredningen skal vise hvordan et eventuelt råloftssalg kan brukes til nedbetaling av fellesgjeld og reduksjon av felleskostnader.
>
> Resultatene legges frem for andelseierne på en ekstraordinær generalforsamling eller neste ordinære generalforsamling for endelig beslutning.

7.4 Søknad om tilbygg i Gjønnesveien 6 - Meldt inn av Hogstad, Torres og Svendsen

Styret har mottatt en søknad om tilbygg i Gjønnesveien 6 fra andelseiere Dan-Jimmy Hogstad, Inmaculada Torres og Frøydis Svendsen.

Se vedlagte tegninger og skriv.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Tilbygg i Gjønnesveien 6 tillates utført i henhold til fremlagte tegninger, under forutsetning av at gjeldende retningslinjer fastsatt av Ekeberg Borettslag for oppføring av tilbygg legges til grunn for byggearbeidet.

Dersom mindre vesentlige endringer fremkommer som følge av bygningsetatens behandling, eller som følge av bygningstekniske utfordringer, kan disse behandles og tillates av styret uten at saken må fremlegges generalforsamlingen på nytt.

8. Budsjettforslag for 2026

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

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Wenche Mjaaseth stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth gjenvelges som styreleder for to år.

Honoraret til Mjaaseth utgjør kr. 90 000,- av godtgjørelsen til det sittende styret og kan utbetales fortløpende gjennom året.

9.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Eli Lundquist og Geir Holcman er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Eli Lundquist gjenvelges som styremedlem for to år.

Geir Holcman gjenvelges som styremedlem for to år.

9.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

9.4 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 1 delegert.

Valg av delegert velges på generalforsamlingen 21.04.26.

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

Med vennlig hilsen
Ekeberg Borettslag A/L
Styret

Ekeberg Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 3 607 700,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

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

Styrets arbeid

Det avholdes styremøter en gang pr. måned samt budsjettmøte i forkant av generalforsamlingen hvert år.

I tillegg til styremøtene har styrets medlemmer kontakt digitalt og på telefon mellom styremøtene for å følge opp enkeltsaker. Ett eller flere styremedlemmer følger rehabiliteringsprosessen av tak/maling av hus aktivt til enhver tid. Det har vært kontinuitet i styrets sammensetning gjennom hele rehabiliteringsperioden.

Arbeidet med ny HMS plan startet opp i slutten av 2025 og skal jobbes med videre i 2026. Dette i samarbeid med ABBL, som har utarbeidet systemet. Styrets medlemmer gjennomfører årlig befaringer ut- og innvendig i fellesarealene i alle hus.

I forbindelse med ABBL sitt 80 års jubileum i november 2025 ble det avholdt en markering her i borettslaget med ordfører, en representant fra historielaget samt ABBL sin daglige leder tilstede. Ekeberg borettslag ble tildelt historisk "blåskilt" (henger på Kleivveien 72) som Bærums eldste borettslag.

Styrets leder har fulgt prosessen med oppgradering av Gjønnesveien, knyttet til utbyggingen på Ballerud. Dette har blant annet omfattet deltagelse på befaringer, hyppig kontakt med prosjektleder i Bærum kommune, befaringer med andelseiere tilstede samt informasjon ut til berørte parter. En representant fra styret har deltatt på møter i "Naboforum", initiert av prosjektleder i Bærum kommune.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Rehabiltert tak og malt hus - Kleivveien 62, Kleivveien 65, Kleivveien 67 og Gjønnesveien 6.

Rehabilitert avløpsledning - Kleivveien 66.

Rentokil sitt system for skadedyrsbekjempelse er oppgradert.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Rehabilitering av tak og maling av hus - Gjønnesveien 10, Gjønnesveien 12 og Høvikveien 57.

Kommende 5-års periode

Maling av hus - Gjønnesveien 8, Kleivveien 64, Kleivveien 66, Kleivveien 69. Dette avslutter en 4 årig rehabiliteringsperiode.

Styret i Ekeberg Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Ekeberg Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 016 720	3 437 400	4 017 300	4 510 630
Annen driftsinntekt	2	371 608	238 790	232 000	303 803
Sum inntekter		4 388 328	3 676 190	4 249 300	4 814 433
Kostnader					
Lønnskostnad	3	251 020	248 276	240 000	239 610
Kostnad lokaler	4	1 197 429	1 080 998	1 255 000	1 350 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	1 331	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	381 064	580 555	250 000	300 000
Periodisk vedlikehold	7	4 193 556	4 276 049	4 250 000	3 370 000
Annen driftskostnad	8	1 558 088	937 025	1 363 000	1 515 250
Sum kostnader		7 581 157	7 124 234	7 358 000	6 775 360
Resultat før finansielle poster		-3 192 829	-3 448 044	-3 108 700	-1 960 927
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	109 106	39 942	10 000	10 000
Finanskostnad	10	523 978	326 620	428 600	513 772
Sum finansielle poster		-414 871	-286 678	-418 600	-503 772
Årsresultat		-3 607 700	-3 734 722	-3 527 300	-2 464 699

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		2 558 000	2 558 000
Sum varige driftsmidler		2 558 000	2 558 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 558 000	2 558 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		12 839	13 892
Andre fordringer	11	20 693	41 199
Sum fordringer		33 532	55 091
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 708 635	1 321 680
Sum omløpsmidler		1 742 168	1 376 771
Sum eiendeler		4 300 168	3 934 771

Balanse Ekeberg Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	13	6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-6 630 502	-3 022 802
Sum egenkapital		-6 624 502	-3 016 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	10 017 645	6 470 464
Øvrig langsiktig gjeld	16	332 000	332 000
Sum langsiktig gjeld		10 349 645	6 802 464
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		527 658	54 909
Forskudd innbetalinger		37 025	54 971
Annen kortsiktig gjeld	17	10 342	39 230
Sum kortsiktig gjeld		575 025	149 109
Sum gjeld		10 924 670	6 951 573
Sum egenkapital og gjeld		4 300 168	3 934 771

Ekeberg Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth Styreleder	Geir Holcman Styremedlem	Niclas Andre Ligner Styremedlem
Christian Solemslie Styremedlem	Eli Nakken Lundquist Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 850 560	2 343 840	2 918 000	3 422 130
Tv/internett	469 680	397 080	402 500	422 500
Avdrag ordinære lån	268 128	268 128	268 200	153 700
Renter ordinære lån	428 352	428 352	428 600	512 300
Sum	**4 016 720**	**3 437 400**	**4 017 300**	**4 510 630**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	1 050	2 800	0	0
Diverse inntekter	100 000	0	0	0
Tillegg tilbygg	270 558	235 990	232 000	303 803
Sum	**371 608**	**238 790**	**232 000**	**303 803**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	6 500	0	0
Styrehonorar	220 000	210 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	31 020	30 572	30 000	29 610
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	1 204	0	0
Sum	**251 020**	**248 276**	**240 000**	**239 610**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	848 206	777 882	900 000	975 500
Lys, varme, energi	92 281	125 432	125 000	100 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	92 913	56 290	90 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	164 029	121 396	140 000	175 000
Sum	**1 197 429**	**1 080 998**	**1 255 000**	**1 350 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	1 331	0	0
Sum	**0**	**1 331**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	206 313	254 390	100 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	156 769	310 221	150 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 981	15 945	0	0
Sum	**381 064**	**580 555**	**250 000**	**300 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	4 193 556	239 038	0	0
Balkonger/terrasser	0	34 188	0	0
Sum	4 193 556	4 276 049	4 250 000	3 370 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	151 572	145 363	152 000	156 500
Honorar for juridisk bistand	6 250	0	0	10 000
Honorar for teknisk rådgivning	188 925	34 588	0	130 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	3 750
Elektronisk kommunikasjon	0	77	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 460	4 284	4 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	402 480	395 280	402 500	389 000
Kontingent boligbyggelaget	30 000	30 000	30 000	30 000
Forsikringspremie	312 318	283 282	312 500	329 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 420	4 547	5 000	5 000
Eiendomskatt og festeavgift	449 899	36 576	450 000	450 000
Bank og kortgebyrer	4 015	3 029	3 500	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	3 000	3 000
Sum	**1 558 088**	**937 025**	**1 363 000**	**1 515 250**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 682	886	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	3	0	0	0
Renter plasseringskonto	106 421	39 056	10 000	10 000
Sum	**109 106**	**39 942**	**10 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	523 978	326 620	428 600	513 772
Sum	**523 978**	**326 620**	**428 600**	**513 772**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	0	41 149
Erstatningsmessige skader	20 693	0
Sum	**20 693**	**41 199**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	748 806	215 150
Sparekonto Boligbanken	855 424	1 098 340
Boligbanken Plasseringskonto 31+	100 505	0
Skattetrekkskonto	3 900	8 190
Sum	**1 708 635**	**1 321 680**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 022 802	711 920
Fra årets resultat	-3 607 700	-3 734 722
Sum annen egenkapital	-6 630 502	-3 022 802
Sum egenkapital	-6 624 502	-3 016 802

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	10 017 645	0
Pantelån	0	4 861 026
Pantelån	0	1 609 438
Sum	**10 017 645**	**6 470 464**

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

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Refinanisering rehabilitering	Rehabilitering av tak og maling av hus	Refin+tak
Lånenummer:	**22238854966**	**94907076770**	**94907059841**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2021
Rentesats:	5.15 %	6.10 %	6.20 %
Betingelser:	Annuiteslån		
Beregnet innfridd:	31.12.2054	17.03.2025	17.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 152 779	4 900 000	2 350 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 861 026	1 609 438
Avdrag i perioden:	135 134	4 861 026	1 609 438
Opptak i perioden:	10 152 779	0	0
Lånesaldo 31.12:	**10 017 645**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	9 162 308	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238854966	16	184 625	2 954 000
	44	160 537	7 063 628

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	**Balanse 2024-12**
Borettsinnskudd	332 000	332 000
Sum	**332 000**	**332 000**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	3 900	8 190
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 115	3 737
Påløpte renter	2 827	24 803
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 500
Sum	**10 342**	**39 230**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 227 662	313 582
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 607 700	-3 734 722
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-6 605 598	-251 198
Opptak lån	10 152 779	4 900 000
Årets endring disponible midler	-60 519	914 080
Disponible midler UB	1 167 143	1 227 662

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberg Borettslag A/L

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Niclas Andre Ligner (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Geir Holcman (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Eli Nakken Lundquist (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Christian Solemslie (sign.)	24.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: JFSMT-SEJH4-EO2T9-PMQCK-A5BOT-TJW1V

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JFSMT-SEJH4-EO2T9-PMQCK-A5BOT-TJW1V

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-25 16:29:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JFSMT-SEJH4-EO2T9-PMQCK-A5BOT-TJW1V

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

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

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

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

Ekeberg Borettslag A/L – Retningslinjer ved byggesaker

Vedtatt ved ordinær generalforsamling 2003

Redigert med vedtatte endringer ved generalforsamling 10.05.2021

Andelseier som ønsker å bygge ut eller gjøre andre bygningsmessige endringer, må innrette seg etter følgende bestemmelser:

1. Søknad og godkjenning
Det må søkes om offentlig godkjenning for utbygging/endring. Alle byggesaker skal oppfylle de til enhver tid gjeldende krav som fremgår av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Alle nødvendige anmeldelser til offentlige myndigheter skal ivaretas og avklares av andelseier. Søknaden sendes etter at nabovarsel er innhentet og søknaden om utbygging/endring er godkjent av generalforsamlingens kvalifiserte flertall. Kopi av vedtaket vedlegges søknad til kommunen. Alle kostnader vedrørende offentlig godkjenning må dekkes av andelshaveren. Nabovarsel skal så langt det er mulig foretas av andelshaver selv i henhold til regelverk og god skikk.

2. Utførende håndverker
Ved prosjektering, innhenting av anbud/tilbud og utførelse av tiltaket, må de krav som fremgår av beskrivelser og tegninger godkjent av generalforsamlingen og offentlige myndigheter følges. Andelshaver er ansvarlig for at entreprenør utfører arbeidet i henhold til lover og regler. . Norske standarder og preaksepterte løsninger skal benyttes i størst mulig grad, både når det gjelder prosjektering samt utførelse. Relevante Byggdetaljer samt annen aktuell faglitteratur skal også benyttes. Utføringen av tiltaket skal gjøres av en fagmann med ansvarsrett i hht plan-og bygningsloven og god håndverksskikk. Andelseier velger selv en utbygger som oppfyller disse krav.

3. Kostnader/Finansiering
Andelshaveren er ansvarlig overfor Ekeberg Borettslag for alle kostnader knyttet til tiltaket.

Ved oppføring av tilbygg skal andelshaver fremlegge styret finansieringsbevis fra bank eller lignende, samt kopi av anbud/tilbud, før tiltaket igangsettes.

Ved utvidelse av balkonger skal arkitekttegningene anskaffet av borettslaget benyttes. Utbygger skal betale borettslaget kr 3000,- for bruken av tegningene.

4. Vedtekter
Alle forhold rundt tiltaket må være i henhold til enhver tids gjeldende vedtekter i Ekeberg Borettslag.

Utvidelse av balkong skal utføres i samsvar med arkitekttegningene som er vedtatt av generalforsamlingen i Ekeberg Borettslag 2005-04-04. Andelseieren har også plikt til å følge de konstruksjonstekniske prinsippløsninger styret måtte vedta.

For oppføring av til- og påbygg gjelder følgende begrensninger: Til-/påbyggets brutto grunnflate skal i hovedsak ikke overstige en firedel av original brutto grunnflate på den firemannsboligen som bygges på. For til-/påbygg som ikke er en direkte forlengelse i hovedbyggets lengderetning skal mønehøyden på tilbygget ligge under mønehøyden på hovedbygget.

5. Ansvar
Andelshaveren påtar seg ansvar som byggherre overfor Ekeberg Borettslag for alle sider av tiltaket, så som ansvar for skader på eksisterende bygningsmasse, fellesareal og ansvar for skade på gjenstander eller personer som følge av tiltaket. Spesielt påpekes ansvaret for å ivareta gjeldende lover og forskrifter forbundet med helse, miljø og sikkerhet. Det henvises til Arbeidsmiljøloven og Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (Byggherreforskriften).

6. Fremdrift i byggearbeidet
Ved oppføring av til/påbygg må tiltaket igangsettes innen 3 år etter vedtak i generalforsamlingen.
Ved oppføring av nytt til-/påbygg skal følgende forelegges og behandles av styret før byggestart:

- Godkjent rammesøknad
- Gyldig igangsettelsestillatelse
- Kontrakt med entreprenør med gyldig ansvarsrett
- Dokumentasjon på brann- og lydprosjektering
- Utfyllende teknisk beskrivelse eller detaljprosjektering av tilbygget

Ved tiltak som kun gjelder utvidelse av balkonger må arbeidet påbegynnes innen ett år fra undertegning av dette dokument.

Etter oppstart av byggearbeidene skal fremdriften foregå kontinuerlig til ferdigstillelse.

Rigg og drift i forbindelse med arbeidene må i minst mulig grad være til sjenanse for naboer.

Nybygg må ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest, er gjennomført sluttkontroll og opprettet forsikring via borettslaget.

7. Midtveiskontroll og sluttkontroll
Ved oppføring av nytt til-/påbygg skal det gjennomføres en gjennomgang av prosjekteringsgrunnlag (beskrivelse/detaljtegninger), midtveiskontroll og sluttkontroll av en uavhengig tredjepart, valgt, eller godkjent av styret. Slik uavhengig kontroll dekkes av andelshaver. Formålet med en midtveiskontroll er å avdekke avvik fra beskrivelse/detaljtegninger, det er dermed viktig at den utføres på et tidspunkt det er lett tilgang til hele konstruksjonen.

Tiltaket inspiseres og godkjennes av styret i Ekeberg Borettslag ved ferdigstillelsen, da borettslaget skal overta vedlikeholdsplikten for til-/påbygget. Styret har med seg en representant fra ABBLs tekniske avdeling til å vurdere arbeidet, samt eventuelle merknader fra uavhengig kontrollør. Utgifter til teknisk fagmann fra ABBL dekkes av andelshaver, begrenset oppad til kr. 5000,-. per besøk..

Feil og mangler påberopt av styret og dokumentert av fagmann skal utbedres for andelshavers regning innen 4 uker etter befaringsdato.

8. Vedlikehold
Borettslagets vedlikeholdsplikt tar til når styret har godkjent resultatet av utbyggingen.

9. Månedlig felleskostnad
Ved oppføring av tilbygg vil de månedlige felleskostnadene for andelen øke i henhold til gjeldende sats for tilleggsytelser for tilbygg i Ekeberg Borettslag. Tilleggsytelsen faktureres ved tidspunktet for styrets godkjenning. Tilleggsytelsen løper fra tilbygget er innflyttingsklart. (Dette fordi slitasjen på tilbygget begynner umiddelbart etter oppføring og det er vedlikehold av denne slitasjen som skal dekkes av tilleggsytelsen.)

10. Tilrettelegging for fremtidig påbygg og tilpassing av eksisterende tilbygg
Ved etablering av nytt tilbygg i første etasje må det legges til rette for at det kan etableres ett påbygg over i fremtiden. Dette gjelder både med hensyn til dimensjonering av konstruksjon, så vel som ivaretagelse av brann- og lydkrav.

Ved etablering av påbygg i andre etasje over eksisterende tilbygg i førsteetasje, må det kartlegges og dokumenters at tilbyggets konstruksjon er tilstrekkelig dimensjonert til å tåle planlagte påbygg, samt at brann og lydkrav er oppfylt i henhold til dagens krav. Flere av borettslagets tilbygg er etablert på tidspunkt hvor andre regler og tekniske krav var gjeldende. Utbygger må i slike tilfeller ta høyde for å skulle kompensere for mangler, spesielt med hensyn til å oppfylle gjeldende brann- og lydkrav.

11. Tiltakets art
Tiltaket gjelder: □ Tilbygg/påbygg □ Utvidet balkong □ Annet, spesifiser:

12. Aksept/Rettigheter
Andelseier tilkjennegir ved signatur av dette dokument at innholdet er lest og forstått og at retningslinjene vil bli fulgt ved gjennomføring av tiltaket.

Undertegnede andelseier gir med dette også A/L Ekeberg Borettslag rett, men ikke plikt, til å tre inn i de avtaler vi som andelseier inngår med entreprenør for utførsel av tiltaket i _____veien nr _____

Retten skal gi borettslaget mulighet til å tre inn i de rettigheter som påhviler andelseieren.

Bærum, .../.....-20.....

For Ekeberg Borettslag

.....
Styrets leder

.....

Andelseier

.....

.....

BANE NOR

Frøydis Synnøve Svendsen
Gjønnesveien 6
1356 BEKKESTUA

Dato: 06.07.2025
Saksref: 202509971-4
Deres ref.:

Vår saksbehandler: Ståle Hatlelid
Telefon:
Mobil: +4791650255
E-post: postmottak@banenor.no

Askerbanen - Km. 10,5 - Bærum kommune - Gjønnesveien 6 - Gnr/bnr 8/423 - Vedtak om tillatelse til oppføring av tilbygg

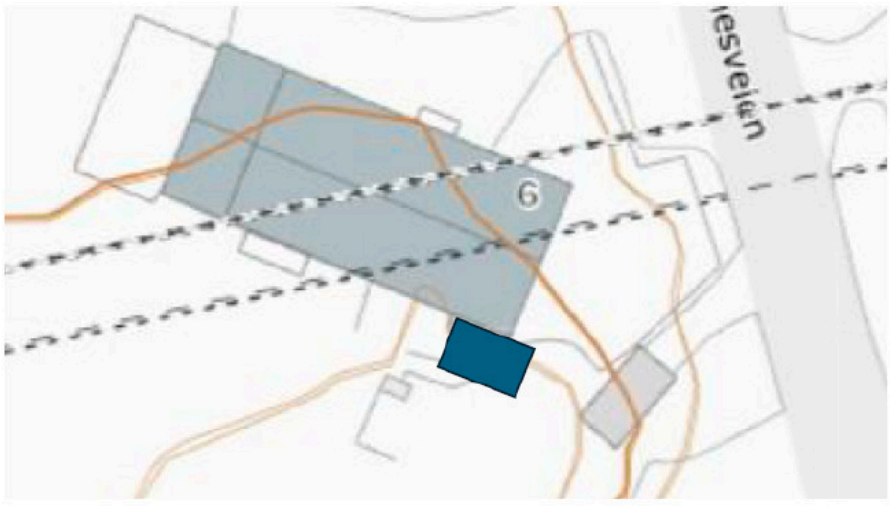
Bane NOR gir tillatelse til oppføring av tilbygg på gnr/bnr 8/423 i Bærum kommune.

Søknaden er vurdert etter jernbaneloven § 10 første ledd.

Bane NOR kan fastsette vilkår for tillatelsen. Jernbaneloven § 10 andre ledd sier at vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

Tiltakshaver skal sørge for å oppfylle fastsatte vilkår og følge annen informasjon tillatelsen viser til.

Bakgrunn
Vi viser til søknad datert 1. juli 2025. Søknaden gjelder bygging av et mindre tilbygg på 15 kvadratmeter i en horisontal avstand av fire meter meter fra midten av nærmeste jernbanespor.



Vår vurdering av søknaden

Eiendommen ligger omtrentlig rett over Askerbanen som ligger i tunnel mellom Lysaker og Sandvika, noe som medfører at grunneier må innhente tillatelse etter jernbaneloven § 10 til tiltak i tunnelens hensynssone. Omsøkt tilbygg oppføres omtrentlig 4 meter fra spormidte målt horisontalt, ved km. 10,5 på Askerbanen er det en overdekning på rundt 50 meter noe som anses som særdeles godt.

Basert på mottatt dokumentasjon er vår vurdering at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt så lenge arbeidet utføres i tråd med tillatelsen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår

- Det skal ikke sprenges eller pigges i forbindelse med grunnarbeider

Tiltakshaver er erstatningsansvarlig for all skade og ulempe som eventuelt måtte påføres Bane NOR som følge av det omsøkte tiltaket i planleggingsfasen, byggefasen eller driftsfasen. Tiltakshavers ansvar gjelder uavhengig av skyld og uten beløpsgrense. Erstatningsansvaret omfatter alle Bane NORs tap, herunder regress for rettmessige krav fra togselskap, passasjerer eller andre tredjepersoner.

Bane NOR er uten ansvar for skade og ulempe vi som jernbanevirksomhet måtte påføre tiltaket, blant annet støy og rystelser. Dette gjelder både ordinær drift og ekstraordinære tiltak, som for eksempel byggearbeider, anleggsarbeider, vedlikeholdsarbeider og arbeider ved utvidelse av jernbanens infrastruktur. Ansvarsfriheten gjelder ikke om skaden eller ulempen skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

Tillatelsen faller bort om tiltaket ikke er påbegynt senest tre år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder om tiltaket innstilles i mer enn to år.

Tillatelsen faller bort med umiddelbar virkning ved brudd på vilkårene.

Generell informasjon

Tiltaket må ikke på noen måte utgjøre en sikkerhetsrisiko for jernbanen eller for mennesker som oppholder seg i eller passerer gjennom området. Tiltakshaver har ansvaret for sikkerheten til egne og innleide folk. Det samme gjelder andre som tiltakshaver gir adgang til anleggsområder.

Om tiltaket medfører arbeid på Bane NORs grunn, må det inngås avtale med Bane NOR som grunneier.

Tiltakshaver er ansvarlig for valg av metoder, materialer og alle andre forhold ved tiltaket. Eventuell aksept av dokumentasjon innebærer ikke at Bane NOR anviser metodebruk eller lignende.

Tiltaket skal planlegges, utføres, driftes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende lover, forskrifter og relevante offentlige vedtak.

Bane NOR forutsetter at tiltakshaver har satt seg inn i følgende andre bestemmelser:

- Prosedyre for sikkert arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur
- Godkjente virksomheter for sikkerhetsfunksjoner
- Informasjon om sikkerhetskurs
- Bestilling av kabelpåvisning
- Bane NORs tekniske regelverk

- Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg
- Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg

Informasjon om klagerett
Tillatelsen er et enkeltvedtak, som etter forvaltningsloven § 28 kan påklages til nærmeste overordnede forvaltningsorgan. Klageinstans for enkeltvedtak etter jernbaneloven er Jernbanedirektoratet.

Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt du har mottatt vedtaket. Se siste side for nærmere opplysninger.

Eventuell klage merkes med saksnummer og sendes til Bane NOR, Postboks 4350, 2308 Hamar eller på e-post til postmottak@banenor.no.

Med vennlig hilsen

Olav Andreas Pettersen
Fagsjef
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Ståle Hatlelid
Saksbehandler
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Avsender	**Melding om rett til å klage på vedtak** (Forvaltningsloven, kapittel VI om klage og omgjøring)	
Bane NOR SF Postboks 4350 2308 Hamar		
Mottaker (navn og adresse)	**Dato**	**Klageinstans**
		Jernbanedirektoratet

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage på vedtak du har fått underretning om

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket.
Hvem kan dere klage til?	Klagen sendes til den enheten i Bane NOR som har fattet vedtaket. Vi ber om at dokumentene merkes med saksnummer. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen for endelig avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker og begynner å løpe når du har fått informasjon om at vedtaket er kommet på e-post, i digital postkasse eller gjennom Altinn. For privatpersoner som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, begynner klagefristen å løpe fra brevet er forventet levert i ordinær postgang. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg oppgi den datoen du mottok dette brevet. Du kan søke om å få forlenget klagefristen. Du må da begrunne behovet for forlenget frist.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve å få begrunnelse. Dette kravet må i så fall sendes oss før klagefristen utløper. Klagefristen blir da avbrutt, og ny frist på tre uker begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Klagens innhold	I klagen må du nevne hvem klagen kommer fra, hvilket vedtak du klager på, den eller de endringene du ønsker og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vår vurdering av klagen. Du bør også begrunne klagen.
Utsetting av vedtaket	Vedtaket er ment å skulle gjennomføres innen den fastsatte fristen. Dette gjelder selv om du klager på vedtaket. Du kan søke om å få utsatt iverksettingen inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til dokumentinnsyn og veiledning	Du har som hovedregel rett til å se dokumentene i saken (jf. forvaltningsloven §§ 18-21). Du må i så fall kontakte oss. Da kan du også få nærmere veiledning om klageretten, om fremgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller en advokat kan gi nærmere veiledning om dette. Uavhengig av denne ordningen, kan du etter forvaltningsloven § 36 kreve dekning for vesentlige kostnader som følge av klagen dersom Bane NOR omgjør vedtaket. Ved en omgjøring av vedtaket som følge av klagen, vil vi orientere deg om denne rettigheten.
Klage til Sivilombudet	Hvis klagen ikke har ført frem og du mener at Bane NOR har utsatt deg for urett, kan du klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan vi har behandlet saken og om vi har begått feil eller forsømmelser.

Fra: Hatlelid Ståle <stale.hatlelid@banenor.no>
Sendt: mandag 30. mars 2026 09:38
Til: Maud Elisa Birkrem <maudelisa@hotmail.com>
Emne: 202509971-7 - Bærum kommune - Tiltak Gjønnesveien 6 - Gnr/bnr 8/423 - Endring på gitt tillatelse til Jernbaneloven § 10 - Endring av byggets plassering

Hei,

Så lenge det ikke skal benyttes sprenging eller pigges dypere enn hva som tidligere er forespeilet fra dere, har vi i Bane NOR ingen merknader til endringene.

Det er en overdekning på omtrentlig 50 meter i området, noe som er å regne som god.

Med vennligst hilsen

Ståle Hatlelid

Saksbehandler

Bane NOR

Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

E-post: stale.hatlelid@banenor.no

Telefon: 916 50 255

Besøksadresse: Schweigaards gate 33, Oslo

Postadresse: Postboks 4350, 2308 Hamar

Sentralbord: 05280 / banenor.no

Fra: Hatlelid Ståle <stale.hatlelid@banenor.no>
Sendt: mandag 23. mars 2026 14:29
Til: Postmottak Bane NOR SF <postmottak@banenor.no>
Emne: VS: Saksref: 202509971-4

INTERN

Bes lagt inn i saken som innkommet dokument.

Vh. Ståle

INTERN

Fra: Maud Elisa birkrem <maudelisa@hotmail.com>
Sendt: mandag 23. mars 2026 14:22
Til: Hatlelid Ståle <stale.hatlelid@banenor.no>
Emne: Saksref: 202509971-4

BaneNor v/ Ståle Hatlelid

Saksref: 202509971-4

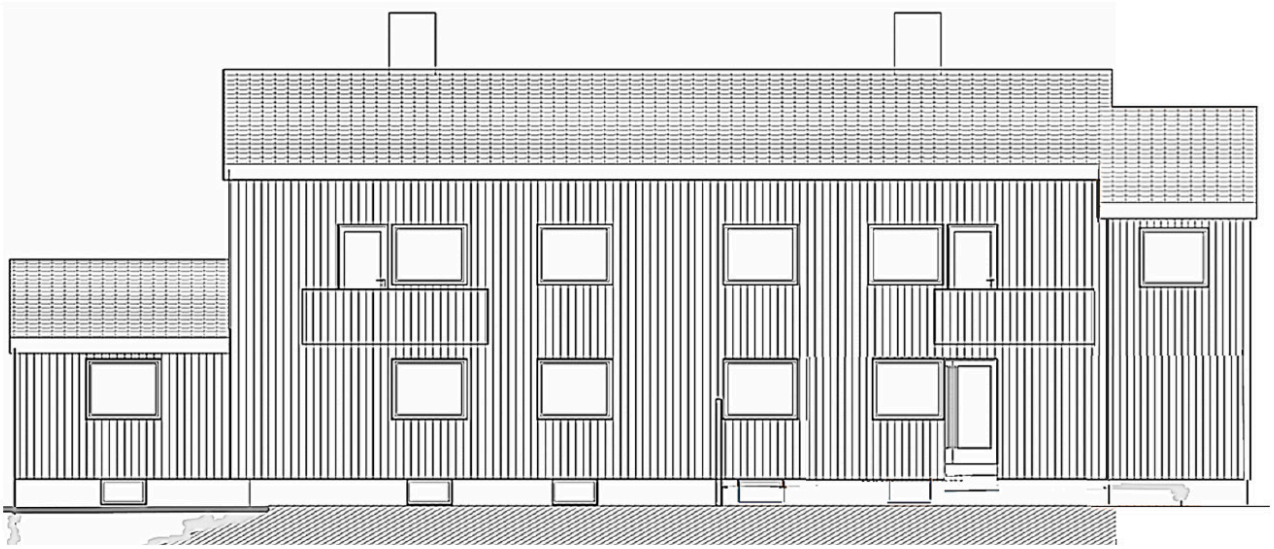
Vi har fått dispensasjon fra Jernbarneloven §10 til å sette opp et tilbygg på under 15 kvm til vår leilighet i Gjønnesveien 6, 1356 Bekkestua. Vilkåret er at vi ikke skal sprenge eller pigge, men med tillatelse til å fjerne 0,2 m3 med håndholdt bor.

Nå vil byggets plassering bli endret for å tilpasse bygget til de andre husene, etter retningslinjer fra Ekeberg Borettslag. Tilbygget vil nå bli på 24 m2.

Vedlagt sender vi derfor nytt kart som viser nærmeste koordinat til Askerbanen, og byggets plassering på tomten.

Ettersom vi ikke kjenner grunnforholdene på dette stedet, vil vi samtidig høre om vi har tillatelse til å fjerne noe fjell/stein med håndholdt bor også på dette stedet, eventuelt hvor mye vi kan fjerne. Det kan kanskje bli aktuelt med noe sånt som 1 m3, - uten sprengning.

Vennlig hilsen Maud Birkrem



FASADE SØR

Bærum kommune

Situasjonskart

Eiendom: 8/423
Adresse:
Utskriftsdato: 30.08.2025
Målestokk: 1:500

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, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

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

Matrikkel Adresse
- Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Abc Avslått Tiltak
- Abc AndreTiltak - punkt

Ledningsnett
- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

Juridiske linjer og punkt
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

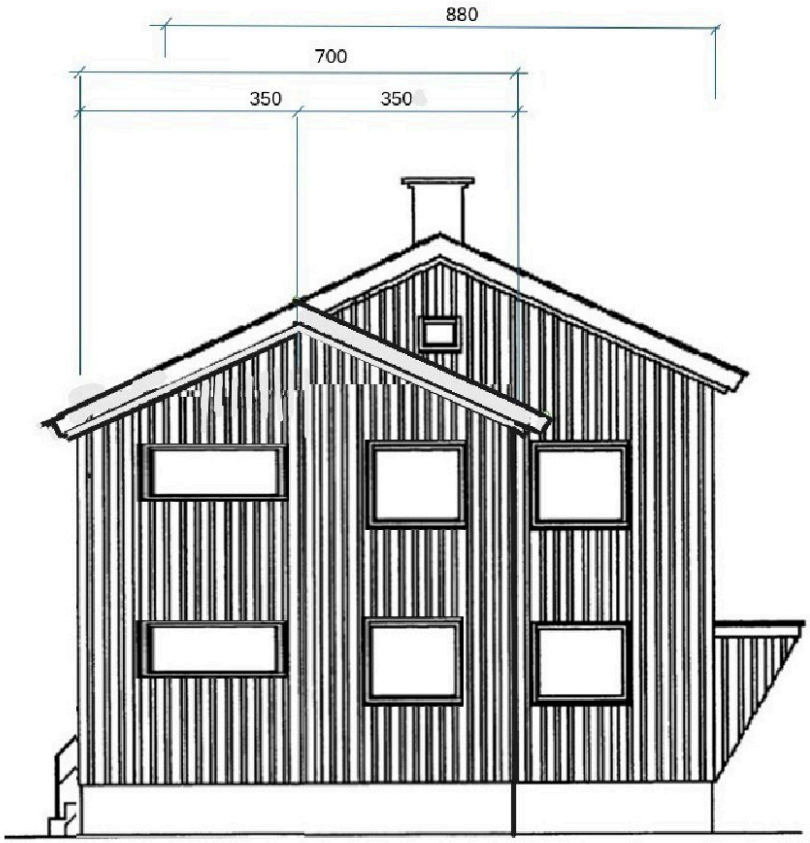
Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur

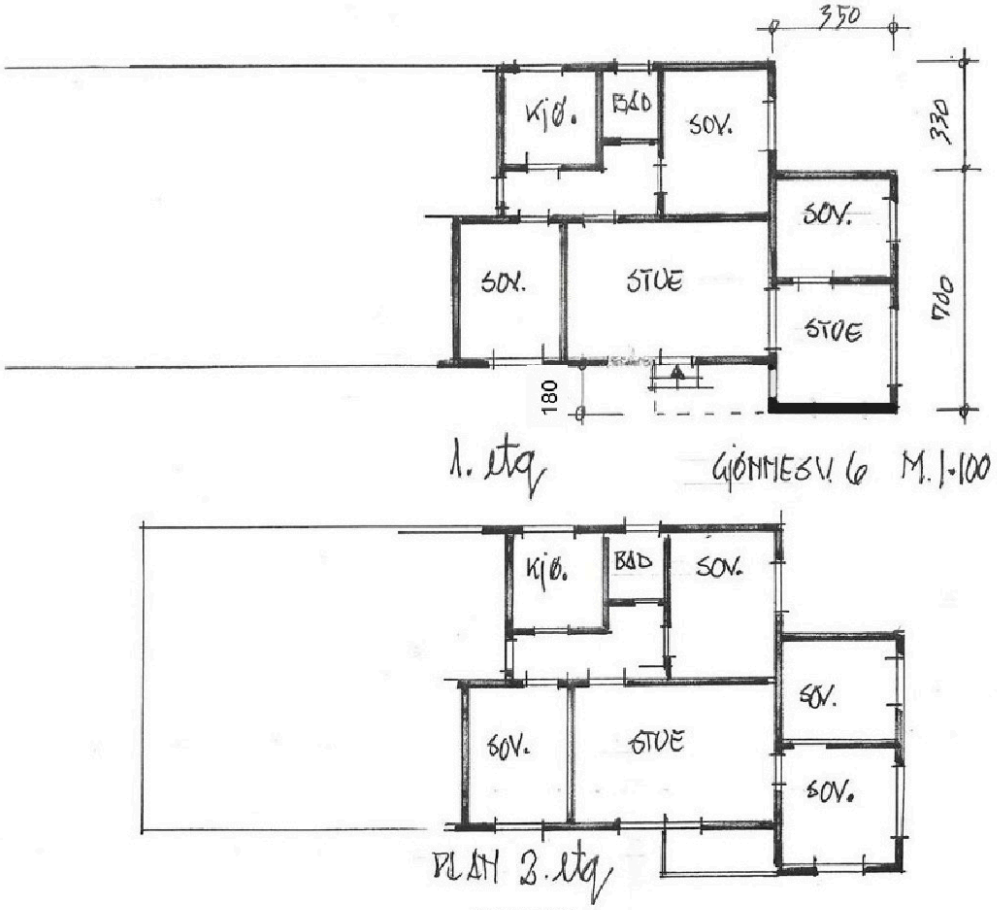
Jernbanedata
- Jernbane spormidt i tunnell

Vegsituasjon
- Vegkant
- Annet vegareal

Adresser
- Abc Adressepunkt tekst



FASADE ØST


350
330
780
180
KJØ.
BAD
SOV.
SOV.
SOV.
STUE
STUE
1. etg
GJØMMESV. 6 M. 1:100
KJØ.
BAD
SOV.
SOV.
SOV.
STUE
SOV.
PLAN 2. etg

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekeberg Borettslag A/L tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Hos ABBL, Kinoveien 3A, 1337 Sandvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant Arne Blakstad ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant Arne Blakstad ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 22 andelseiere som registrerte seg. Det ble levert 6 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne Blakstad og Roy Arnesen.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Sindre Føring Devik ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Møteleder gjennomgikk årsmeldingens hovedpunkter.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok årsmeldingen til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet for 2025.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styret

Vedtak:
Styret får kr 120.000 til intern fordeling. I dette beløpet er ikke styreleders honorar inkludert.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Ekeberg Borettslag A/L. Ekeberg Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6.2 Endring av vedtektenes §8 - Forandring av bygning eller bolig

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektenes § 8 *Forandring av bygning eller bolig*. Bakgrunnen for forslaget er at retningslinjene for oppføring av tilbygg, utvidelse av balkonger og andre bygningsmessige endringer ble revidert og vedtatt av generalforsamlingen **21.05.2021**. I de gjeldende retningslinjene er imidlertid vedtaksdatoen feilaktig oppført som **10.05.2021**, og korrekt dato ble heller ikke oppdatert i vedtektene.

Formålet med endringen er å korrigere datoangivelsen slik at vedtektene samsvarer med faktisk vedtak fattet av generalforsamlingen.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Viser til vedlegg "Retningslinjer ved byggesaker".

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å endre ordlyden i §8 i henhold til ovennevnte beskrivelse. Dette til orientering.

7. Saker fra beboere

7.1 Utredning av fremtidig avfallshåndtering - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Avfallshåndtering er en viktig kostnadspost for borettslaget, og det er ventet fremtidige endringer i renovasjonsordninger i Bærum, inkludert økt fokus på kildesortering, redusert restavfall og mer effektive innsamlingsløsninger. Flere borettslag i området vurderer løsninger som:

- nedgravde containere
- bedre adgangskontroll til avfallsrom
- tiltak for å redusere ekstratømminger og renovasjonskostnader

For å finne de mest kostnadseffektive og praktiske løsningene for vårt borettslag, er det nødvendig med en uforpliktende utredning.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at styret utreder alternative løsninger for fremtidig avfallshåndtering, inkludert kostnader, tekniske forutsetninger og potensiell reduksjon i felleskostnader.

Styret gis fullmakt til å innhente uforpliktende tilbud og legge frem anbefalinger for andelseierne på en senere generalforsamling.

7.2 Utredning av el-billadere - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Det er i dag mulig å etablere moderne og trygge ladeanlegg som er lastbalansert og som fakturerer forbruk til den enkelte bruker.

For å kunne ta en informert beslutning må borettslaget få utredet tekniske muligheter, kapasitet, kostnader og finansieringsmodeller.

Vedtak:

Forslagsstiller fikk styrets godkjennelse til å utrede muligheten for å etablere et felles ladeanlegg for elbil i borettslaget, inkludert teknisk vurdering, kostnadsestimat, finansieringsmuligheter og eventuelle støtteordninger.

7.3 Salg av kaldloft - Meldt inn og presenteres av Herman Øverås

Vurdering av salg av borettslagets kaldloftsarealer som tiltak for å redusere fellesgjeld og felleskostnader.

Ekeberg Borettslag A/L disponerer i dag kaldloftsarealer som i liten grad benyttes av beboerne og som ikke har en praktisk funksjon utover å stå ubrukte. I en situasjon hvor felleskostnader påvirkes av renter, vedlikeholdsbehov og økende driftsutgifter, er det naturlig å vurdere alternative måter å styrke borettslagets økonomi på.

Salg av råloft til utbygging av en eller flere nye loftsleiligheter er et kjent tiltak i mange borettslag i både Oslo og Bærum. En slik løsning innebærer:

at borettslaget mottar et engangsbeløp for råloftet
at utbygger tar kostnadene, risikoen og hele byggeprosessen
at borettslaget kan bruke inntekten til å redusere fellesgjeld og deretter senke felleskostnader

Dette forslaget handler ikke om å beslutte salg nå, men om å be styret gjøre en nøktern og profesjonell utredning av muligheten, inkludert tekniske avklaringer og økonomiske estimater.

Foreløpig vurdering av økonomisk potensial (Bærum-nivå)

Prisnivået for råloft i Bærum ligger ofte på: 10 000–22 000 kr per m² råloft (avhengig av høyde, adkomst, mulighet for rømningsveier og bæring)

Typiske totalsummer vil variere, men mange prosjekter havner rundt: 600 000 – 2,5 millioner kroner per potensielt utbyggbart loftsområde

Mulige gevinster for borettslaget:

Redusert fellesgjeld
Lavere felleskostnader
Bedre finansiering av vedlikehold uten nye lån
Økt samlet bygningsverdi

Styret må innhente faktiske tall for våre bygg.

Vedtak:
Saken ble trukket.

7.4 Søknad om tilbygg i Gjønnesveien 6 - Meldt inn av Hogstad, Torres og Svendsen

Forslagsstiller presenterte saken for generalforsamlingen.

Styret har mottatt en søknad om tilbygg i Gjønnesveien 6 fra andelseiere Dan-Jimmy Hogstad, Inmaculada Torres og Frøydis Svendsen.

Se vedlagte tegninger og skriv.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Tilbygg i Gjønnesveien 6 tillates utført i henhold til fremlagte tegninger, under forutsetning av at gjeldende retningslinjer fastsatt av Ekeberg Borettslag for oppføring av tilbygg legges til grunn for byggearbeidet.

Dersom mindre vesentlige endringer fremkommer som følge av bygningsetatens behandling, eller som følge av bygningstekniske utfordringer, kan disse behandles og tillates av styret uten at saken må fremlegges generalforsamlingen på nytt.

Etter skriftlig avstemming ble resultatet 23 stemmer for, 3 imot, og 2 blanke stemmer.

8. Budsjettforslag for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedposter.

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Wenche Mjaaseth stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Wenche Mjaaseth ble valgt som styreleder for to år. På valg i 2028.

Honoraret til Mjaaseth utgjør kr. 180.000,- for hele perioden (2 år, 2026 - 2028).
Honoraret kan utbetales fortløpende gjennom året.

9.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Eli Lundquist og Geir Holcman er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Eli Lundquist ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

Geir Holcman ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

9.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

9.4 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 1 delegert.

Valg av delegert velges på generalforsamlingen 21.04.26.

Vedtak:
Styreleder Wenche Mjaaseth ble valgt.

Protokollen ble lest og generalforsamlingen avsluttet kl. 19:45.

Protokoll for Ekeberg Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Sindre Føring Devik (sign.)	22.04.2026

Boligopplysninger:

Ekeberg Borettslag A/L
KLEIVVEIEN 71
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 1/57
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Bjarne Svanøe, Hedvig Neerland Abrahamsen

Organisasjonsnr: 954 875 709
Andelsnr: 43

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 091**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd		579
	FELLESUTGIFTER		4 623
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		684
	AVDRAG LÅN		205
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	207 979	Gjeld siste årsoppg.:	217 882
Klient ajourf. lån:	12 978 052	Klient gj. s. årsoppg.:	14 516 630

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238854966, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 343
Saldo per 29.06.2026: 9 978 052
Andel av saldo: 159 903
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Lånenummer: 22238950027, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 29.06.2026: 3 000 000
Andel av saldo: 48 076
Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2065)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 20,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	217 882	Andre inntekter:	1 638
Annen formue:	17 560	Utgifter:	7 866		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 8/488, 8/423
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 224 949,26, 224 949,26

Boligopplysninger:

Ekeberg Borettslag A/L	**Vår ref.:**	1/57
KLEIVVEIEN 71	**Type:**	Tilknyttet borettslag
1356 BEKKESTUA	**Eiere:**	Bjarne Svanøe, Hedvig Neerland Abrahamsen

Organisasjonsnr: 954 875 709

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428865

HUSORDEN FOR A/L EKEBERG BORETTSLAG

1. INNLEDNING

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

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

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

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk av fellesrom

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

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

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

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

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

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

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

Utgangsdører: Utgangsdørene skal alltid være låst!

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

Renhold

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

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

Bruk av vaskerom, tørkeloft og tørkeplass

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

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

Dyrehold

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

3. UTEAREALER

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

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

Tomgangskjøring er ikke tillatt på gårdsplasser i borettslaget.

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

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

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

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

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

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Unngå sjenerende støy!

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

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

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

5. FREMLEIE/OVERDRAGELSE

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

6. HUSKONTAKT

For hvert hus skal det velges en huskontakt.

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

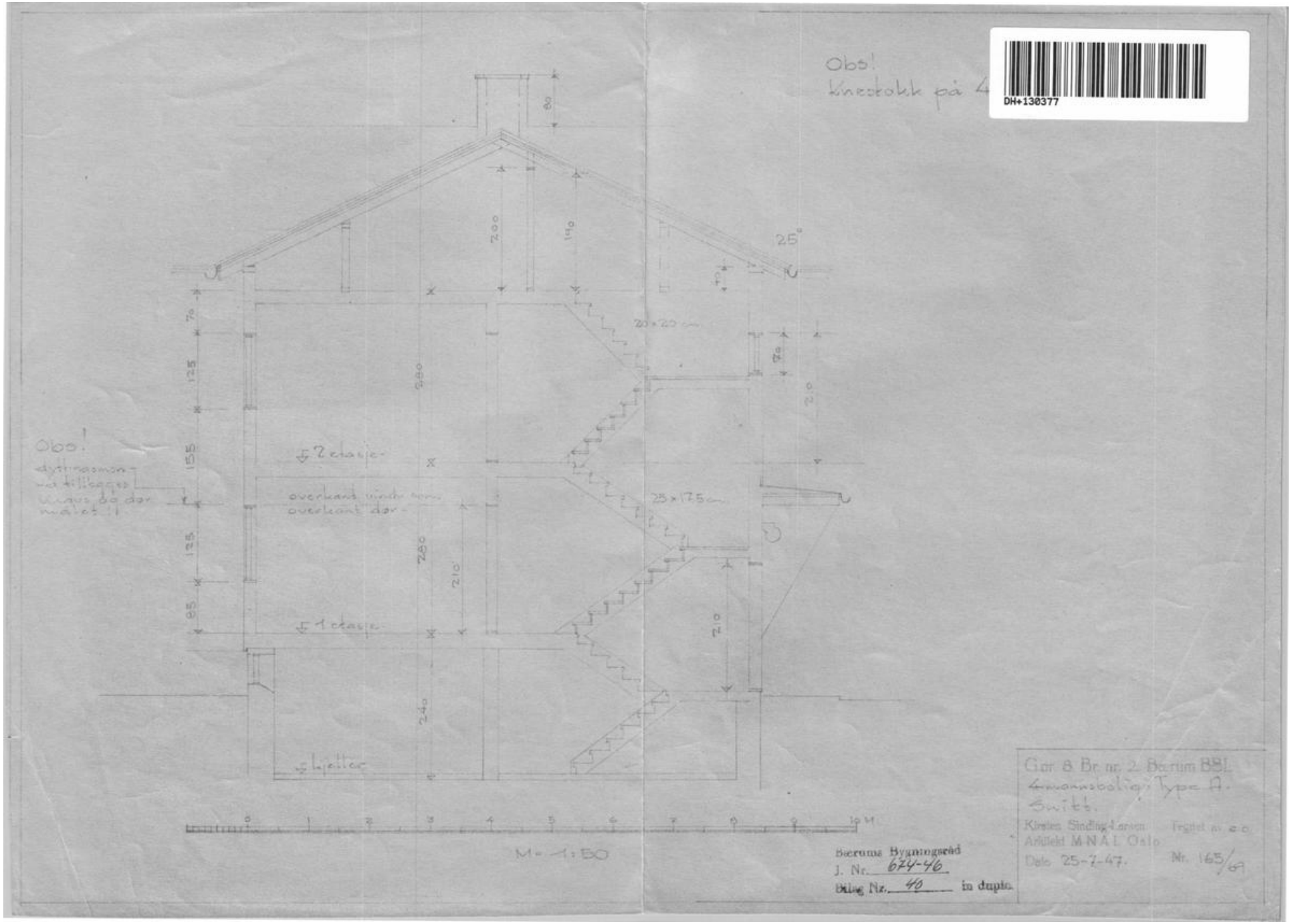
Slike oppgaver er bl.a. trappevask, plenklipp, sjekke at felles brannvarsler er inntakt, bytte av lyspærer (fås ved henvendelse til styret), slå av og på ovner i vaskerom og oppgang, stenge utekran for vinteren.

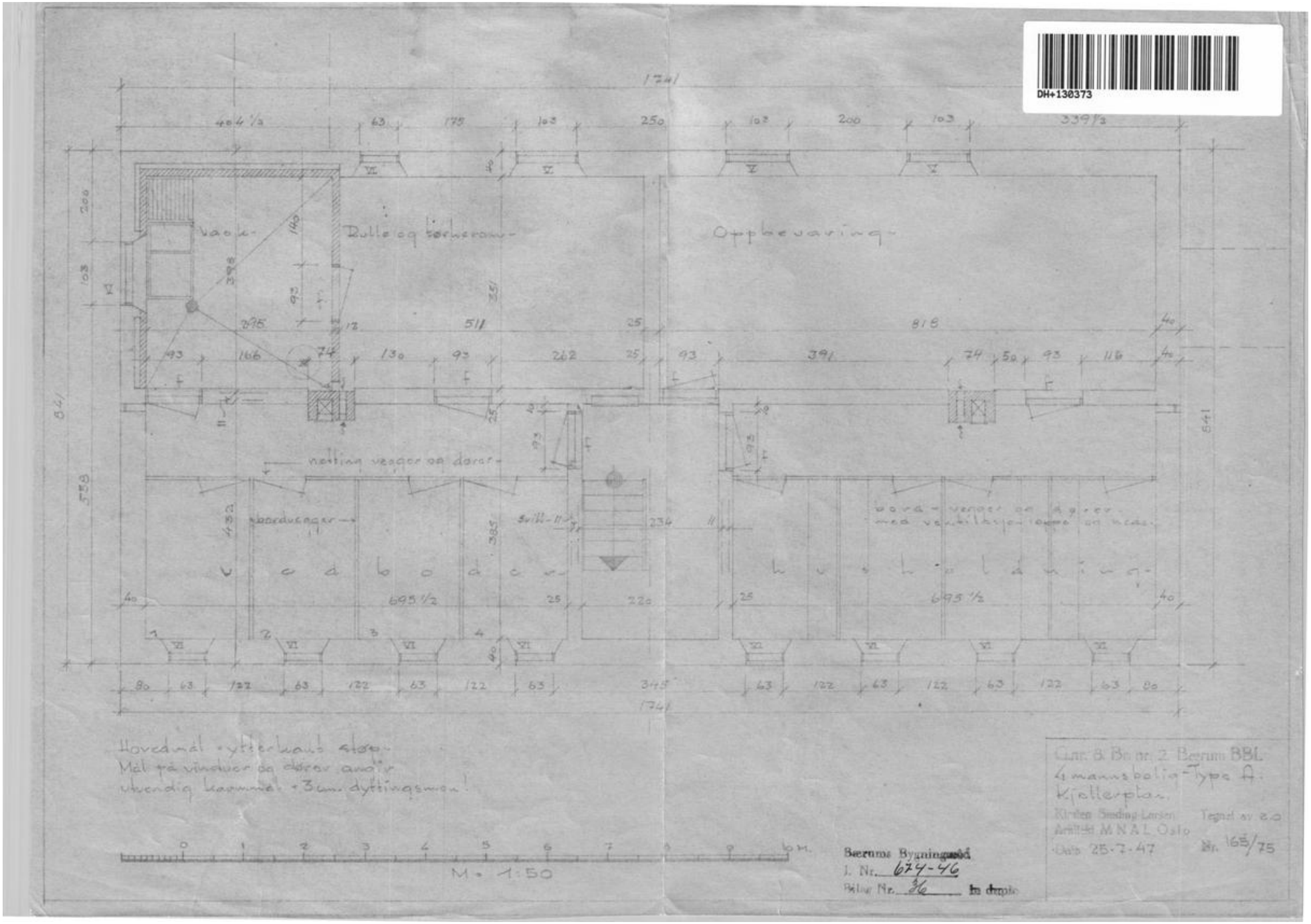
Styret anbefaler at huskontakten kaller inn til husmøter minimum en gang i året for fordeling av arbeidsoppgaver.

7. VEDLIKEHOLD FELLEOMRÅDER

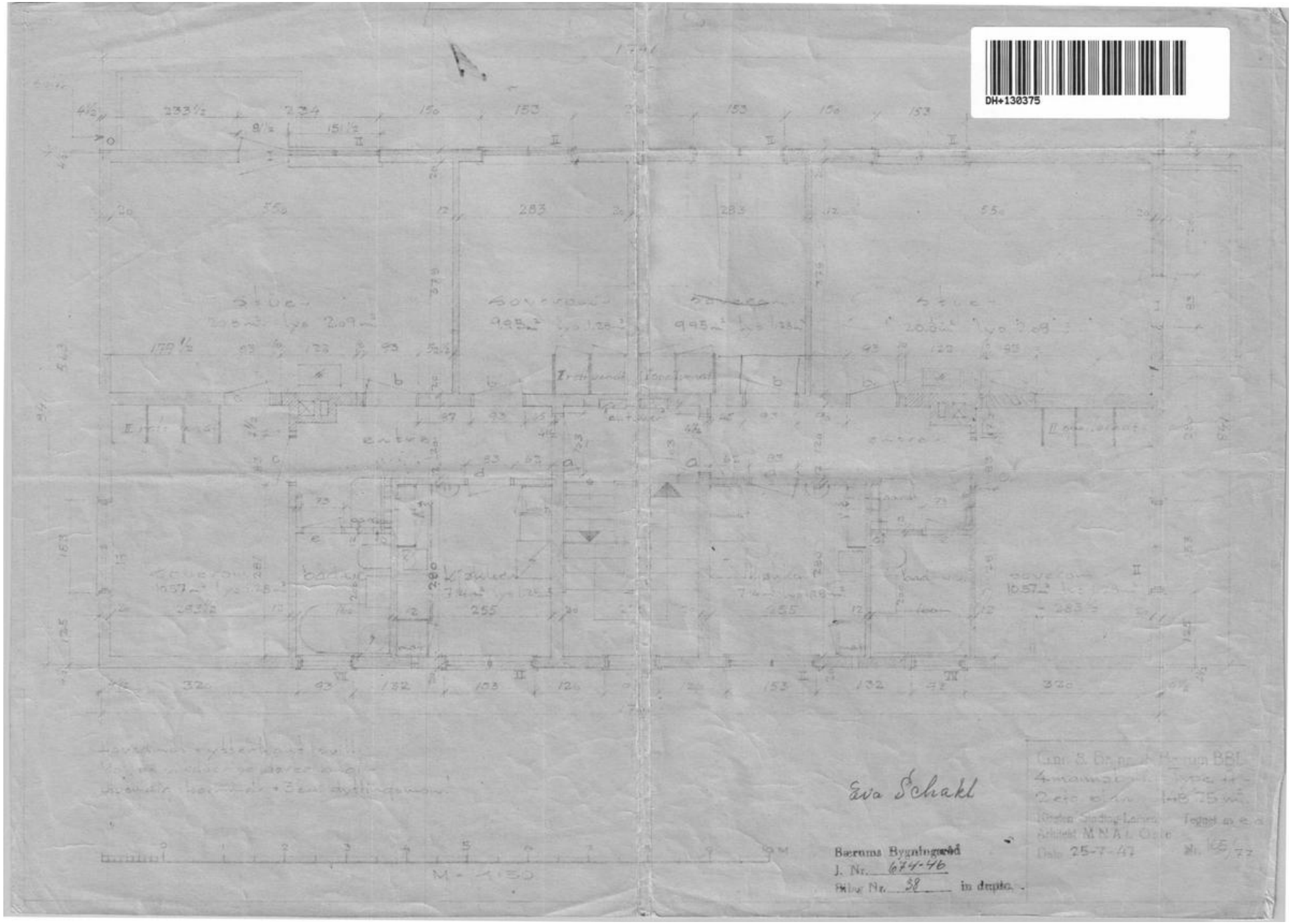
Beboere som for eksempel ønsker å pusse opp på fellesområder, gjøre annet vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som hever kvaliteten i og rundt det enkelte hus, kan søke styret om midler til til å dekke disse kostnadene. Dette imidlertid ikke innkjøp av blomster, trær og lignende.

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


Obs!
Knestokk på 4
DH+130377
25°
20×20 cm
25×17,5 cm
overkant vindu kom.
overkant dør
Obs!
dyttmasmon
må tilbakes
Vinkus på der
målet !!
± 2 etasje
± 1 etasje
± kjeller
M = 1:50
Bærums Byningsråd
J. Nr. 674-46
Bilag Nr. 40 in dupla.
Gnr 8 Br nr 2 Bærum BBL
Enmannsbolig Type A.
Smith.
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M N A L Oslo
Dato 25-7-47.
Nr. 165/47


Vaskerom
Dusj og tørkerom
Oppbevaring
Garderobeganger
Svill-11
Vaskerom vegger og gulv med vannfaste plater og fliser
Oppholdsrom
Hovedmål = yttervanns mål
Mål på vinduer og dører angir utvendig karmmål + 3cm. dyttingsmon
M = 1:50
Bærums Byningsråd
J. Nr. 674-46
Bilag Nr. 3/6 In duplo
Gnr. 8 Bn nr. 2 Bærum BBL
4 mannsbolig - Type A.
Kjellerplan.
Kirsten Sunding-Larsen
Arkitekt M N A L Oslo
Oslo 25-7-47
Tegnet av: E.O
Nr. 165/75

DH+130373


Eva Schakl
Bærums Byggingsråd
J. Nr. 674-46
Bilag Nr. 58 in depto.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/423		
Utskriftsdato	10.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.06.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.06.2026

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

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 714 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 12 823 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 156 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1936028 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936028)
Navn	EKEBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1939
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 524 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 636 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU2A,JU4A,JU5A,JU1B,JU2B,JU4B **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 783 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU1B
	Delareal 2 852 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026003)
Navn	EKEBERG

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 10.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	184 549,04 kr
Feiing	11 006,00 kr
Renovasjon	164 738,34 kr
Vann	157 904,49 kr
Sum	**518 197,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	7 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	5 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	36 stk	4576.06	1/1	0 %	164 738,25 kr	82 369,13 kr
Vann etter areal	15%	4710 m2	39.80	1/1	0 %	187 465,07 kr	93 732,53 kr
Avløp etter areal	15%	4710 m2	45.26	1/1	0 %	213 193,44 kr	106 596,72 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	16 stk	146.00	1/1	0 %	2 336,00 kr	1 168,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	34 stk	299.00	1/1	0 %	10 166,00 kr	5 083,00 kr
					Sum	**577 898,76 kr**	**288 949,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

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

Avtale 90041244 (Avgiftsadresse: Kleivveien 71)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	18.09.2023	10.03.2025	Utført	Utført
1 etasje	B	18.09.2023	10.03.2025	Ingen hjemme	Utført
2 etasje stue	B	18.09.2023	10.03.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

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

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.01.2012	118/12

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Unni Gjelsvik
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Tone Lill Wilsbeck
Kleivveien 71
1356 BEKKESTUA

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.06.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	423	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Kleivveien 71 , 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter							
1946/674	Annet boligbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1968/690	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1999/1347	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/8315	Kleivveien 71 - påbygg på eksisterende tilbygg - rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/12481	Kleivveien 71 - 1.etg. - innbygging av eksistrende trapp til balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2014/8321	Kleivveien 71 - utvidelse av balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/46296	Kleivveien 71 - utvidelse av balkong	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/1145	Kleivveien 71 - tilbygg - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2019/16829	Kleivveien 65-71 og Gjønnesveien 6-12 - rehabilitering av skorstein	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.

2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

22. oktober 1969.

690-63, bil. 20, VÖ/AF.

Herr Rolf Skåien
Kleivveien 71
1322 HØVIK

Byggm. Arild Kleven
Bekkestuveien 11 A
1340 BEKKESTUA

Gnr. 8, bnr. 423 av Ekeberg.

En viser til brev av 17. ds. fra ansvarshavende med anmodning om ferdigbesiktigelse av tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom.

Ved besiktigelse 21. ds. var det følgende å bemerke:

1. Reviderte plantegninger i 2 eksemplarer av 1. etasje må sendes inn til godkjenning. Jfr. bygningslovens § 97.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
3. Vindu i garasje må være av trådglass i feststittende jernramme eller ramme av hardved. Jfr. spesielle approbasjonsbetingelser pkt. 16.
4. Garasjen må ventileres forskriftsmessig. Jfr. vår approbasjon av 2/5-69.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte mangler og feil blir rettet innen 1. desember d.å.

Skriftlig melding om at ovennevnte mangler og feil er rettet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 4. desember d.å.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Viktor Ø

21/5-70.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Kleivveien 71, Bekkestua. 690-68.

8 423 20/5-70.

Tilbygg.

Våningshus.

Rolf Aksien.

Selv.

Tømmermester Arild Aleven, Bekkestuveien 11 A, Bekkestua.

Viktor Øyen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Feiermester Solbakken & Co AS

Stanseveien 16

0975 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

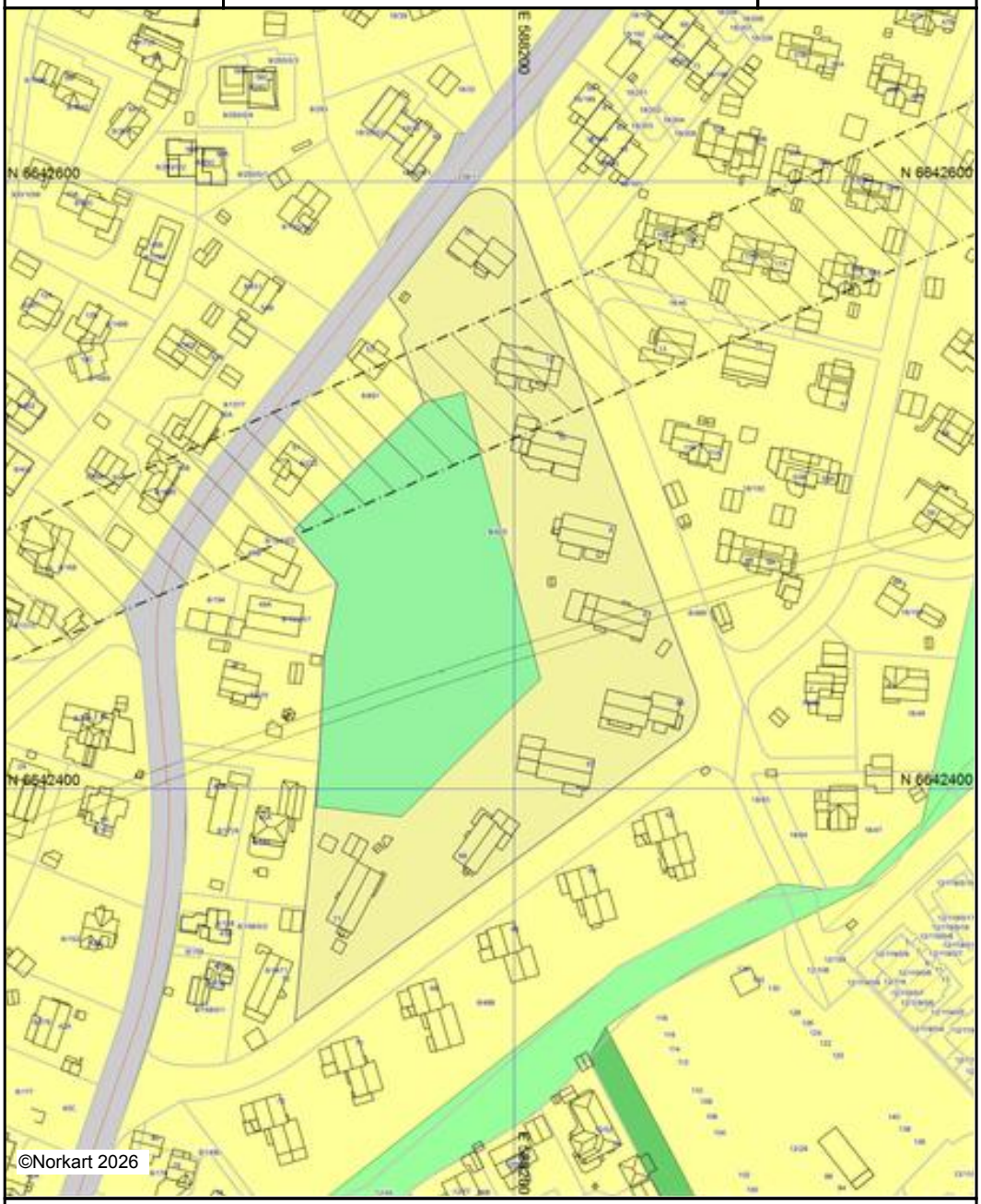
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



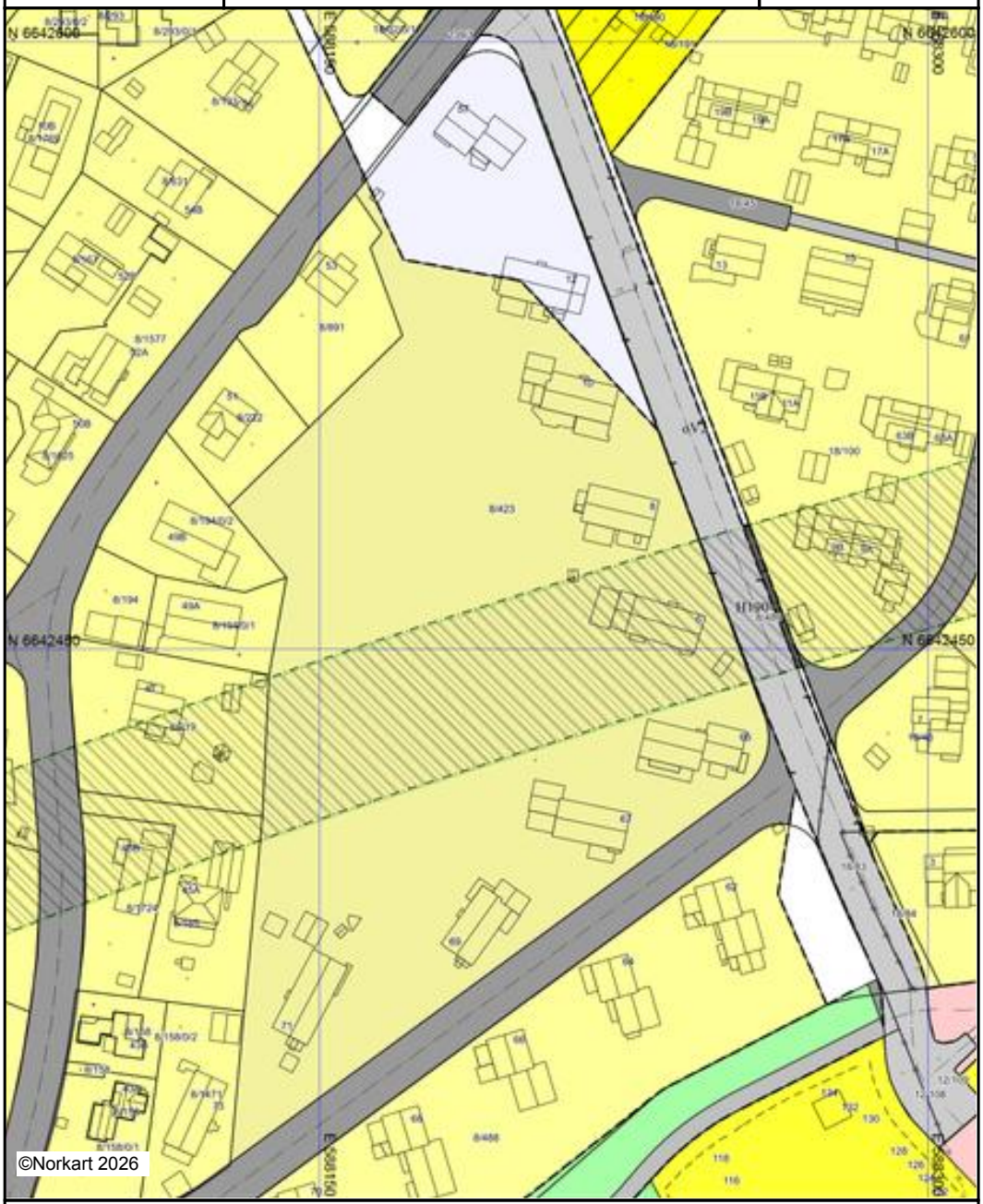
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005002

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

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA

§ 1 - HENSIKT

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

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

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

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

§ 4. Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B8.
Som grunnlag for utbyggingen skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA =30%.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige T-BRA =5500m2.
Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
Området kan bebygges med blokker/terrassehus med til sammen 30 leiligheter.
Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 12 m.
Det skal avsettes minimum 125 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal.
Av disse skal 25 m2 opparbeides til lekeplass.
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Verdifull vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad og sikres fysisk i anleggsperioden.

Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Innenfor deler av feltet som ligger over sikringssoner JU2B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Felt B8 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 5 Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B 23.

Innen feltet tillates ikke ytterligere bebyggelse.
Det skal avsettes minimum 80 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Innenfor den del av B 23 som ligger over sikringssoner JU1A – JU2A gjelder bestemmelsene i
§ 7c.

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

§ 6. Trafikkområder – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5, V6, (kjørevei), GSV-1, GSV-2, GSV-3, GSV-4 (gang-/sykkelvei/fortau), AV-1, AV-2, AV-3, AV-4 (annen veigrunn).

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.

Del av Marstranderveien (V1) tillates stengt mens arbeid med jernbanen pågår.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU3A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

§ 7. Trafikkområde – jernbane

a) Trafikkområde for jernbane omfatter feltene:
- **J1, J2:** Jernbane i dagen
- **JU1B**: Jernbanetunnel (omfatter også nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU1A:** Jernbanetunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portalsamt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU2B**: Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel
- **JU2A:** Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng. (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU3B, JU4B, JU5B:** Tverrslagstunnel
- **JU3A, JU4A, JU5A:** Tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **J3, J4, J5:** Beredskapsplasser
- **J6:** Jernbaneområde/innfartsparkering

b) **J1, J2:** Trafikkområde jernbane i dagen skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, kulverter, fyllinger, skjæringer,

støyvoller/støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

Ved anleggsarbeider langs Sverrestien skal det legges særlig vekt på bruk av støysvakt utstyr og andre støydempende tiltak.

Tidligere banevokterboliger m/uthus (Marstranderveien 6 og 8) innenfor felt J1 skal bevares, jfr. §11. Bebyggelsen i Marstranderveien 8 skal flyttes til Marstranderveien 6 og plasseres som vist på plankartet. Bygningene skal nyttes til virksomhet tilknyttet jernbanen.

c) **JU1A, JU2A, JU3A, JU4A, JU5A** (Områder med mindre overdekning enn 17 meter):
Tunnelvolum samt sikringssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Sikringssonen strekker seg inntil 5 meter under terreng og omfatter de delene av tunneler, kulverter/portaler, nisjer og bergrom der avstanden til terreng er mindre enn 17 meter. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan-og bygningslovens § 93, eller medfører sprenging, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Jernbaneverket.

d) **JU1B, JU2B, JU3B, JU4B, JU5B:**
Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

e) **J3, J4, J5:**
Områdene skal nyttes til beredskapsplasser i tilknytning til tverrslagstunnelene. Beredskapsplassene skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne. Disse konstruksjoner skal dekkes med naturstein tilpasset omgivelsene.
Det tillates ikke etablert permanent gjerde rundt beredskapsplassen.
Det skal etableres midlertidig synsskjerm ved beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet, jfr. § 15.

f) **J6**: Området skal benyttes til innfartsparkering for jernbanen.

g) **Støy og vibrasjoner**
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

<u>Luftoverført støy</u>
Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-18.00), kveld (18.00-22.00), og natt (22.00-07.00)
Anleggsfasen:
For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overskride LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturlyd dokument 186588,
utarbeidet av Bærum kommune og Jernbaneverket.
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til vw,95 = 0,3-0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med klasse C kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

h) **Utslipp**
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts-og drensvann fra anleggsområdene som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet/bufferkapasitet som ikke medfører fare for forurensning.

i) **Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll**
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, kulvertportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Lysaker

Mur med støyskjerm i inntil 3 meter høyde over skinnetopp skal etableres i formålsgrense mellom jernbaneformål J1 og tilgrensende reguleringsformål i syd og nord. Mur med støyskjerm skal fremmes i egen byggesak.

Støyskjerm i inntil 3 meter høyde skal etableres i formålsgrense syd for boligfelt B1. Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Sandvika
Murer innen felt J2 skal fremmes i egen byggesak.
Støyskjerm i inntil 3 meter høyde over terreng skal etableres i formålsgrense mellom felt J2 og følgende eiendommer innen felt B21: 7/118, 7/119, 7/120, 7/121, 7/122 og 7/123.
Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Ved bygging av murer og støyskjermer utenfor sporområdet skal det vises tiltak for dekkende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i 1.8 meter høyde i formålsgrense mellom J2 og B21, B22, FL1 og deler av B20.

j) **Vegetasjon**
Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert. Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

k) Massehåndtering skal skje i samsvar med Miljøoppfølgingsprogram dokument 186574.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 8. Friområder
Omfatter feltene **FT1, FT2 (turvei), FI1 (idrett/sport), FL1 (lek).**
FT1 : Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Turveien tillates benyttet til nødvendig kjøreatkomst til beredskapsplass J4.
Turveien skal kunne brøytes for å ivareta funksjonen som drifts-og beredskapsvei for jernbaneanlegget.

FT2: Det kan legges til rette for tursti langs Engervannet.
Turstien skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg naturlandskapet.
Turstien skal fremmes i egen byggesak.
Før turstien tas i bruk skal atkomst under Folangerbrua være etablert, og det skal være etablert skilting som synliggjør verneverdiene.
Når turstien er tatt i bruk skal det foretas etterundersøkelser i henhold til overvåkingsprogram vedr. fuglelivet, og vurderes behov for ytterligere avbøtende tiltak i form av økt skilting eller begrensninger i bruken etc.

FI1: Det tillates bygninger og anlegg som fremmer områdets bruk som idrettsanlegg.

Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides innenfor området.
Anleggsbygningen på området skal søkes utført slik at den kan benyttes til tennisformål når arbeidene med bygging av nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. § 15.
Gesims- og mønehøyde skal maksimalt være henholdsvis 6,5 og 11,2 meter over ferdig planert terreng. Tennishallens utforming skal tilfredsstille Kirke-og kulturdepartementets krav til innvendige mål.
Utvendig material- og fargebruk skal være godkjent, og det skal redegjøres for demping av støy/lydgjennomgang fra hallen før det gis permanent tillatelse.
I rammesøknad skal det redegjøres for både midlertidig og permanent bruk.

FL1: Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert. Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

Deler av FL1 samt deler av FT1, FT2 og FI1 er regulert som midlertidig trafikkområde jfr. § 14. Istandsetting av arealer benyttet til midlertidige trafikkområder skal skje i samråd med Bærum kommune.

Innenfor den del av felt FL1 som ligger over sikringssoner JU1B – JU2B gjelder bestemmelsene i § 7d.

SPESIALOMRÅDER (PBL §25. 1.ledd nr.6)

§ 9. Naturvernområder på land
Omfatter feltene SN1, SN2, SN3, SN4, SN5 og SN7.
Områdene skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune.
Sikring av vegetasjon og naturmark skal utføres i samråd med Bærum kommune før anleggsarbeidene med nytt dobbeltspor påbegynnes.

SN7: Ny fylling langs Engervannet skal legge til rette for vegetering for å skjerme mellom fugleliv og ferdsel. Det skal benyttes fyllmasse som er velegnet som vekstmedium.
Det kan tillates etablert rasteplass ved Folangerbrua.

Innenfor felt SN1 kan det etableres støyskjerming mot Gamle Ringeriksvei.

For del av felt SN4 som ligger over sikringssoner JU2A og JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Deler av SN1, SN3, SN4, SN5 og SN7 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 10. Naturvernområde i vassdrag
Omfatter felt SN6 (Engervannet / Øverlandselva)
Området skal bevares som kulturlandskapssjø med stor verneverdi knyttet til kantsone og vannmasser. Vernet er ikke til hinder for en mindre utfylling av strandsonen i den hensikt å etablere en tursti langs vannet slik som vist på plankartet.

Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå er ikke tillatt.
Deponering av snø er ikke tillatt.

Del av feltet (Øverlandselva) er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§14.

§ 11. Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter gnr.40/96 innenfor felt B1, gnr.40/121 innenfor felt B4 og banevokterboliger m/uthus innenfor felt J1.
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal eksteriøret bevares og istandsettes, eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende.
Dersom det er behov for utskifting av opprinnelige bygningsdeler i banevokterboligene skal det benyttes kopier.
Ved flytting av banevokterboligen i Marstranderveien 8 til Marstranderveien 6 skal det redegjøres for flytteprosess og fremgangsmåte.

Innen gnr. 40/96 og 40/121 kan det såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates supplerende bebyggelse, tilpasset den verneverdige bygningen i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Alle søknadspliktige byggearbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før byggetillatelse gis.

§ 12. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Omfatter feltene **FA1, FA2, FA3, FA4, FA5**.
FA1 - Felles avkjørsel for gnr.20/254 (innenfor B5), B6, B7 og J1.
FA2 – Felles garasje-/parkering for B6 og J1.
FA3 – Felles avkjørsel, garasje-/parkering for B7 og J1
FA4 – Felles parkering for B8 og atkomst til Gamle Ringeriksvei 14a.
FA5 – Felles avkjørsel for B18 (gnr.9/819 og 9/256), B19 og B23.

Deler av feltene FA1, FA2, FA3 og FA4 er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor felt FA2 skal prinsippene i illustrasjonsplan, dokument 1481076, følges.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

§ 14. REKKEFØLGE – MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 26)

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
Innen områdene tillates oppført midlertidig bygninger og anlegg tilknyttet anleggsvirksomheten slik som kontor, boligbrakker verksted, lager m.v..
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon /beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Turvei FT1 skal holdes åpen for ferdsel gjennom hele anleggsperioden med unntak av en kort periode ved anleggsstart og anleggsslutt.

§ 15. REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL §26)

Før anleggsarbeid med tverrslaget ved tennisbanen/Engervannet starter skal det av hensyn til fuglefaunaen ved Engervannet være etablert en synsskjerm i tilknytning til beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet.
Før anleggsvirksomheten igangsettes skal det være etablert og igangsatt et overvåkingsprogram vedr. fuglelivet i Engervannsområdet. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.
Arbeid med turstien skal ikke foregå i perioden april – juli.

Før anleggsarbeidene avsluttes skal det være etablert tursti langs Engervannet med atkomst under Folangerbrua.

Anleggsbygningen på felt FI1 skal vurderes overført til Sandvika og Blommenholm Tennisklubb når arbeidene med nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. §8.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 16. Universell utforming/tilgjengelighet
Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet for alle, i den grad det ikke kommer i konflikt med vernehensyn.

Skallum-området må i relasjon til pålegget om tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner likestilles og behandles på linje med allerede bebyggede områder.

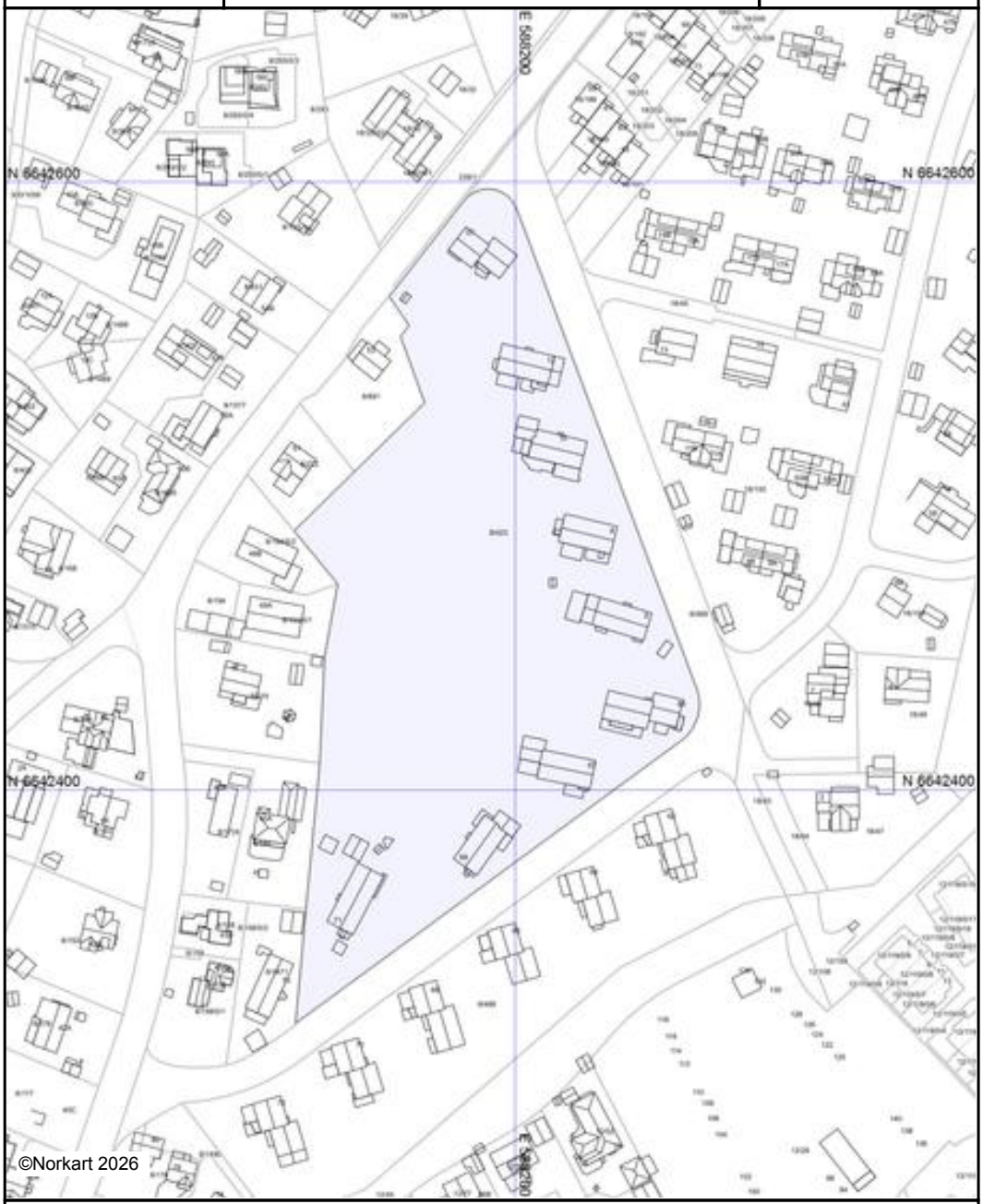
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

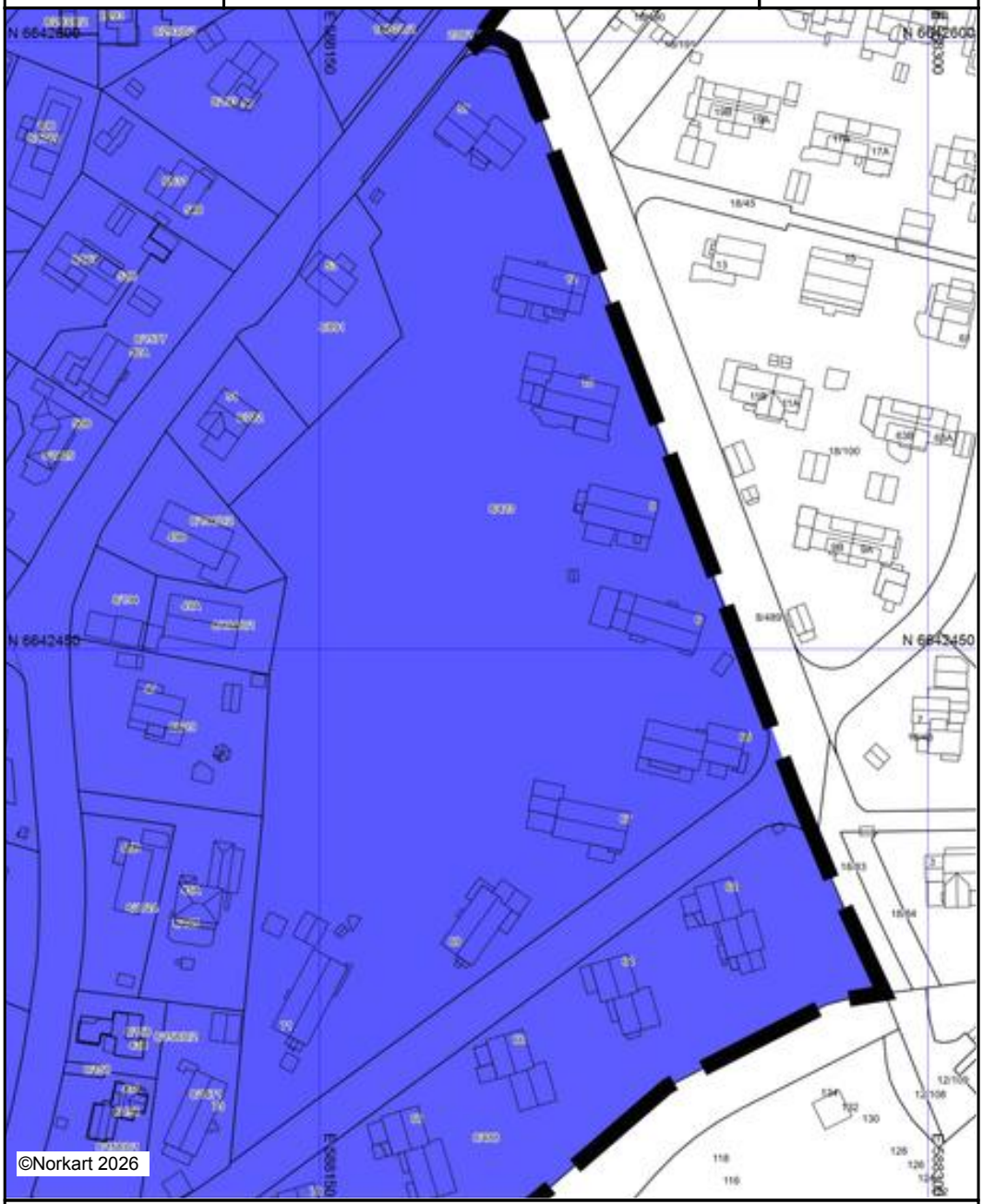
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/423
Adresse: Kleivveien 71
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

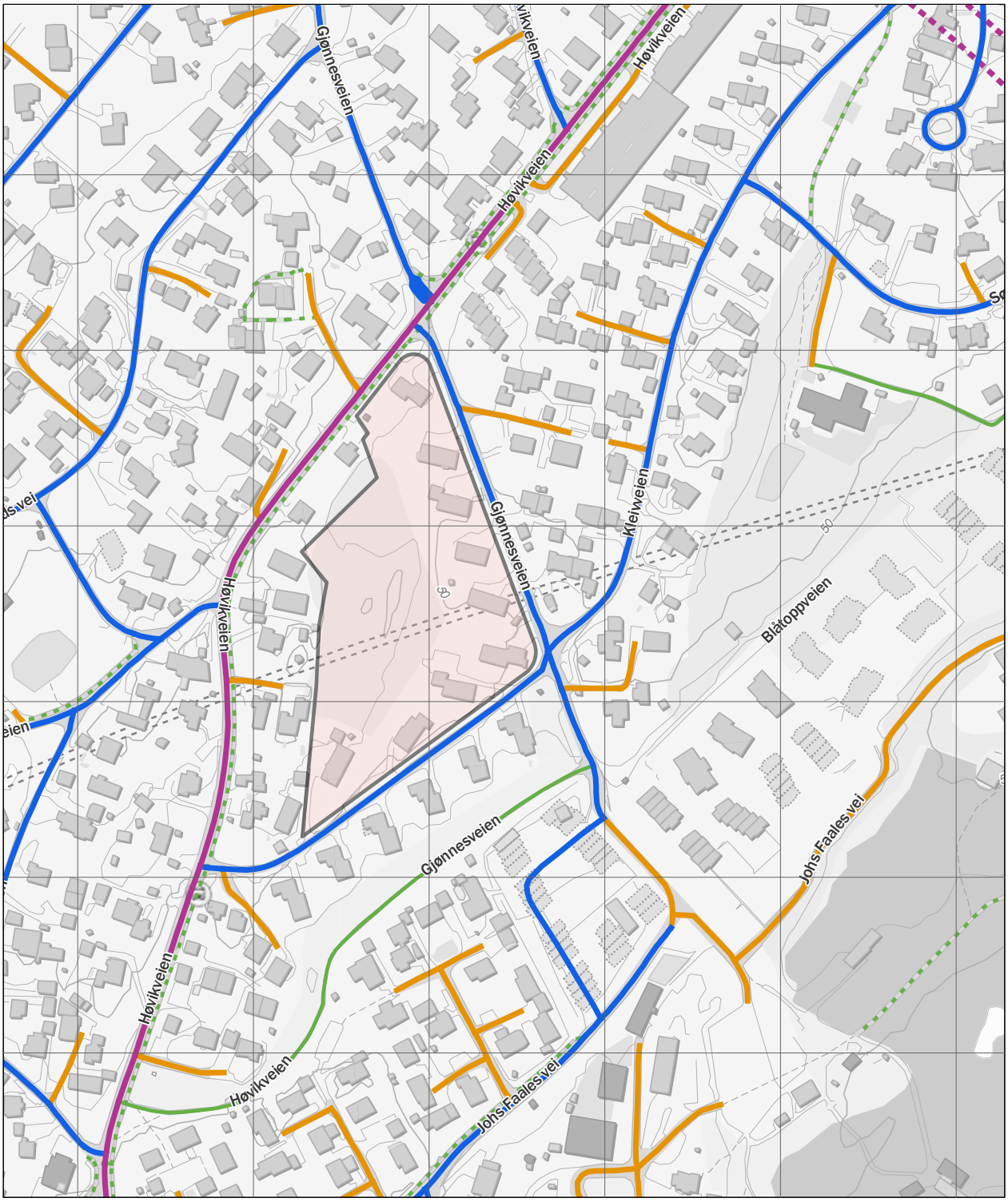
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/423/0/0
Adresse: Kleivveien 71, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/06/2026



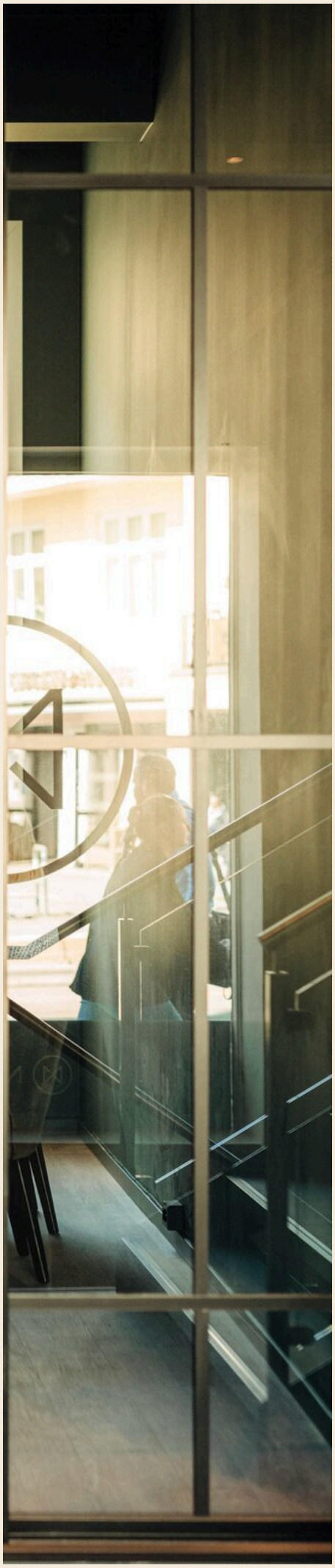
Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0181/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kleivveien 71 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 8, bnr 423 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751