

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Nabolagsprofil

Bærumsveien 225A - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|------------------------|--------|
| Gjønnes | 4 min |
| Linje 1, 2, 3, 5 | 0.4 km |
| Bekkestua bussterminal | 4 min |
| T-bane, buss, trikk | 0.3 km |
| Bekkestua bussterminal | 5 min |
| Totalt 11 ulike linjer | 0.3 km |
| Høvik stasjon | 6 min |
| Linje L1 | 2.6 km |
| Sollerud | 8 min |
| Linje 13 | 4.5 km |

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

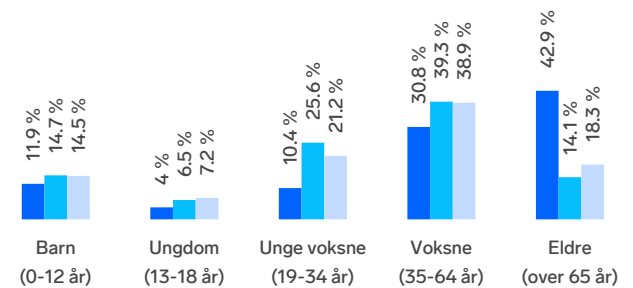
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

| | |
|----------------------|--------|
| Meny Bekkestua | 4 min |
| Coop Extra Bekkestua | 4 min |
| PostNord | 0.3 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

| | |
|---|--------|
| Gjønnes idrettsanlegg | 6 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.5 km |
| Stabekk skole | 8 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.7 km |
| SATS Bekkestua Stasjon | 4 min |
| GYM Bekkestua | 5 min |

Boligmasse



21% enebolig
64% blokk
15% annet

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

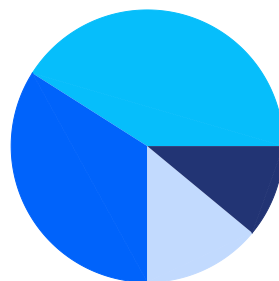
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|------------------------|-------|
| Bekkestua Senter | 4 min |
| Boots apotek Bekkestua | 4 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



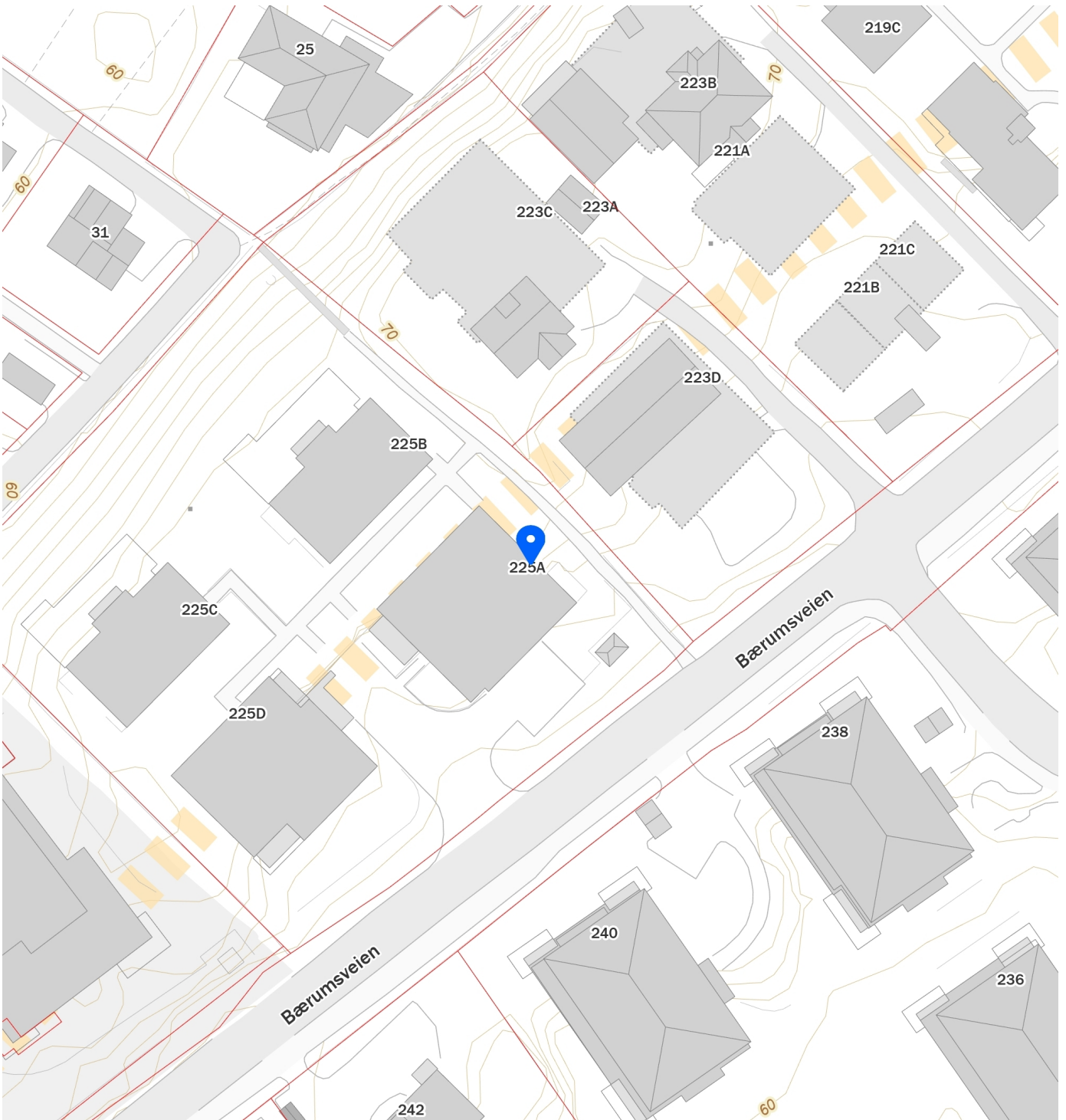
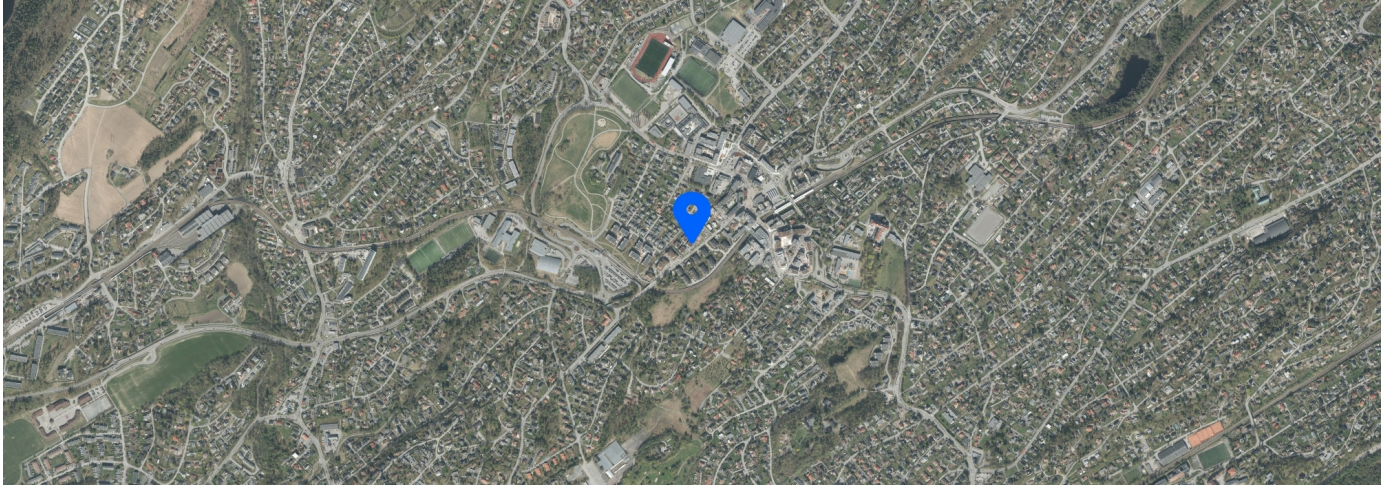
0%

49%

Bekkestua
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 44% | 33% |
| Ikke gift | 33% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 13% | 4% |



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bærumsveien 225A
1357 BEKKESTUA
Gnr./Bnr.: 18/20
Seksjonsnr. : 5
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 50 m²

Totalt bruksareal (BRA): 50 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Befaringsdato | 07.05.2025 |
| Referansenummer | 15069939 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 202-25-0059 |
| Hjemmelshaver/selger | Hong Pan/Tingting Sun |
| Bygningssakkyndig inspektør | Knut Johnsen |
| Tilstede på befaringen | Tingting Sun |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 8 °C |
| Rapportdato | 07.05.2025 15:31 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Bærumsveien 225A |
| Postnummer/sted | 1357 BEKKESTUA |
| Kommune | 3201 - Bærum |
| Gnr./Bnr.: | 18/20 |
| Seksjonsnr. | 5 |
| Tomt | Eiet tomt: 4195 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2021 | | |

Byggemåte

Selveierleilighet i Boligsameiet Villa Bekkestuene beliggende på Bekkestua, Bærum kommune. Sameiet består av 31 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein og stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Nordic Door med brannklasse B30, lydklasse 43dB og kikkehull. Balkongskyvedør og vindu med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg med videofunksjon. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til sydvest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i 1.etasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---------------------------------|--------|----------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Med adkomst fra entré. | | Sanitærutstyr / innredning | 8 | |
| | | Overflater gulv | 8 | |
| Kjøkken | | Innredning | 8 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 3.etasje | 45 | | | 45 | 9 |
| | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod. | | | | Balkong. |
| 1.etasje | | 5 | | 5 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 45 | 5 | | 50 | 9 |
| Total bruksareal: 50 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Balkong fra stue/kjøkken på 9 m² (TBA).

Bod i 1.etasje på 5 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 42 m² P-ROM og 3 m² S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.


Rapport


Våtrom - Med adkomst fra entré.


Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning samt stikkontakter på vegg over servant. Dusjsone med delvegg av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin ved siden av servantskap. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | |
|--|---|
|  Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 21,6 %, temperatur 0,0 grader C og duggpunkt 22,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|--|---|

| | |
|---|--|
|  Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|---|--|

| | |
|--|---|
|  TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. |
|--|---|

| | |
|-----------------|--|
| Overflater gulv | Det er registrert svertesopp på elastisk fug i dusjsone. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|-----------------|--|

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

| | |
|--|---|
|  Overflater vegger | Det er registrert sprekke på vegg ved induksjonstopp. Enkelte merker på vegg over oppvaskkum. |
|--|---|

| | |
|--|--|
|  TG 2 Innredning | Dør under oppvaskkum har behov for justering. Fukt/svellemerke på dør ved siden av stekeovn. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|--|

Til informasjon: Det er registrert ujevnhet på skjøt av benkeplate.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré. Himling med malt flate/malt mur i stue. Malt mur i øvrige rom. Profilerte innerdører samt dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Garderobeskap i soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

| | | |
|--|-------------------|--|
|  | Overflater vegger | Det er registrert enkelte merker og hull etter tidligere innfestinger. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|-------------------|--|

| | | |
|--|-----------------|---|
|  | Overflater gulv | Det er registrert enkelte riper på parkettgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|-----------------|---|


Etasjeskiller - 3. etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

| | | |
|--|-----------------|--|
|  | Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2 mm og ca. 2 mm kryssmåling i stue/kjøkken. |
|--|-----------------|--|

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannmåler og vannbåren gulvvarme plassert i entré. Enhet for balansert ventilasjon plassert i bod. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

| | | | |
|--|------|-----------|---|
|  | TGIU | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |
|--|------|-----------|---|

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget).

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

| | | |
|--|--|--|
|  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke er utført av en elfagkyndig, og må sees i den sammenheng. |
|--|--|--|

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Nordic Door med brannklasse B30, lydklasse 43dB og kikkehull. Balkongskyvedør og vindu med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sydvest-ventd balkong på 9 m². Gulvflate belagt med fliser. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 124 cm. Utebelysning og stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler samt sprinkleranlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,32 meter takhøyde i bad. Ca. 2,30 meter i entré og ca. 2,66 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring på nyanlegg utført av Elektro Experten AS. Datert januar 2021.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Mottatt. Signert av selger 03.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

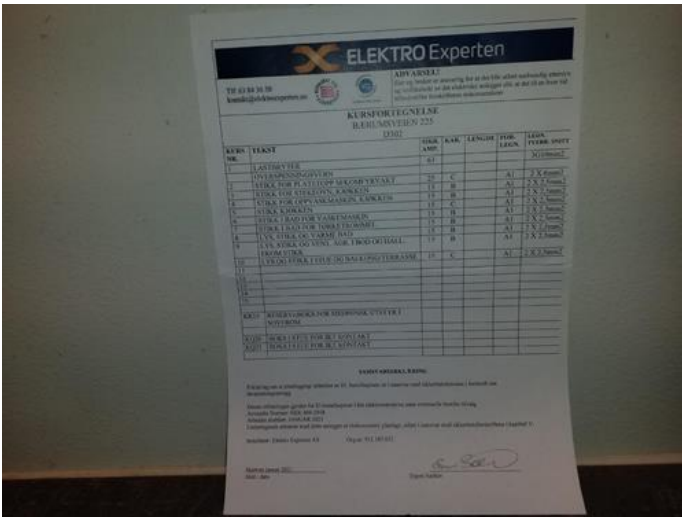
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Eiendomsmeglerne AS | Oppdragsnr. | 202250059 | | |
| Adresse | Bærumsveien 225A | | | | |
| Postnr. | 1357 | Sted | BEKKESTUA | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2021 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0 år | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | | Polise/avtalenr | | | |
| Selger 1 Fornavn | Tingting | Etternavn | Sun | | |
| Selger 2 Fornavn | Hong | Etternavn | Pan | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Soverommet og stuegulvet har vært reparert.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|---|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring |
|---|---|

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|--|

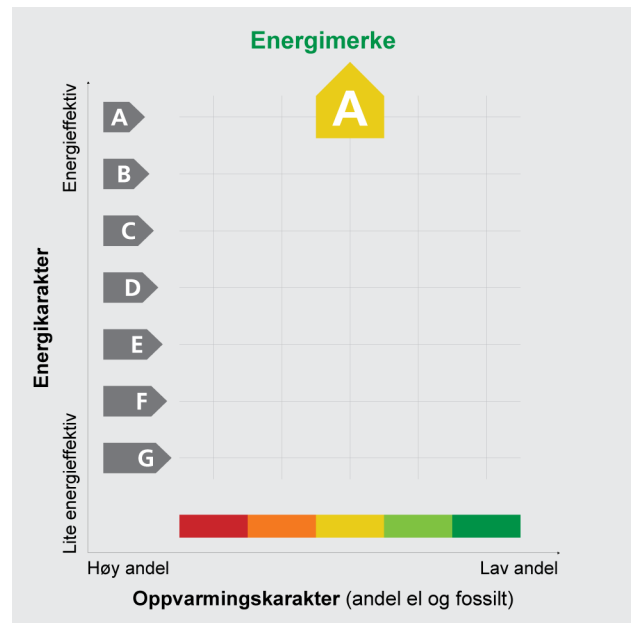
| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|--|

ENERGIATTEST

| | |
|---------------|------------------|
| Adresse | Bærumsveien 225A |
| Postnr | 1357 |
| Sted | BEKKESTUA |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 18 |
| Bnr. | 20 |
| Seksjonsnr. | 5 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300752781 |
| Bolignr. | H0202 |
| Merkenr. | A2020-1211053 |
| Dato | 21.12.2020 |

Innmeldt av Asplan Viak AS v/ Espen Løken



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 44,0

Dato for lekkasjetallmåling: 16.12.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bærumsveien 225A
Postnr/Sted: 1357 BEKKESTUA
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 21.12.2020 16:58:32

Energimerkenummer: A2020-1211053

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Asplan Viak AS v/ Espen Løken

Gnr: 18

Bnr: 20

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 300752781

| Enhet | Inngangsverdi |
|--|---------------|
| Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert) | |
| MatrikkelEnhetsId | 6371199278 |
| ByggId | 6281495279 |
| BruksenhetsId | 6281509850 |
| AdressId | 72069594 |
| VegAdressId | 71757853 |

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

| | |
|------------------------------|------------------|
| Kommunenr. | 3024 |
| Gnr. | 18 |
| Bnr. | 20 |
| Snr. | 5 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Bærumsveien 225A |
| Postnummer | 1357 |
| Poststed | BEKKESTUA |
| Bygningsnr. | 300752781 |
| Bolignr. | H0202 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 21.12.2020 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2020 |

Bygg standard

| | |
|--------------|-------------------|
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |

Energivurdering

| | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|--|
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Areal yttervegger | 14 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 6 m ² |
| Oppvarmet BRA | 44 m ² |
| Totalt BRA | 44 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 118 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,19 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,87 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 13,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 126,7 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 0,60 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 16.12.2020 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 85 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 85 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 0,75 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,64 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 194 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |
| Driftstider, antall timer i døgn med drift | |
| Driftstid ventilasjon | 24 h |

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|--------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,53 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,15 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,46 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Varmepumpe; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,15 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe | 0,85 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,50 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe | 0,50 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,96 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg | 2,54 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

| | |
|-------------|----------------|
| Firma | Asplan Viak AS |
| Navn person | Espen Løken |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

| | |
|-----------------------|------|
| Romoppvarming | 10,9 |
| Ventilasjonsvarme | 4,5 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 6,0 |
| Pumper | 0,6 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| TotalNettoEnergibehov | 80,7 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 2796 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 63,40 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 1230 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 63,40 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 2796 kWh/år |

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

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet | 2796 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 2796 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 60,2 % |
|--------------------------------------|--------|



Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søknad om ferdigattest

Søknad om ferdigattest ble sendt inn 30.6.2021, jf. j.postID 21/138024.

Oppdatert søknad om ferdigattest ble mottatt 5.9.2023, jf. j.postID 23/180815.

Gjennomføringsplan som dokumenterer at alle arbeider er utført og ansvarsområdene er avsluttet ble mottatt 5.11.2024, jf. j.postID 24/227014.

Bygningssjefens kommentar

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

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

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

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

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

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

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

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

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

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Siri Howard Johansen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE



20. mars 2024
Klokken 18:00



Bekkestua Omsorgsbolig
Bærumsveien 222 (ved t-banen)

Til seksjonseiere i Boligsameiet Villa Bekkestuene!

Innkalling til ordinært årsmøte

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

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

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

Årsmøtet

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

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

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

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

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

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

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

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

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Budsjett 2024
- Sak 5** Valg

Bekkestua, 7. mars 2024
Styret i Boligsameiet Villa Bekkestuene

Vedlegg til innkallingen

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

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT OM SAMEIET

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

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

HMS og brannsikring

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

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

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

Tredjepartsopplysninger for 2023

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

4. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

Ingen større utfordringer under 2023 og økonomien vurderes som solid.

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

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

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

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

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

Avlesing elbilladere foretas én gang i året (September/Oktober), avregnes og faktureres.

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

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

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

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

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

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

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

Vi hadde en vellykket sommerfest på Gunnar og Solveigs takterrasse!

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

På vegne av sameiet,

Styret i Boligsameiet Villa Bekkestuene

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 120.572, mot et budsjettert underskudd på kr 73.199.

Styret har ingen kommentarer til regnskapet.

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

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

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

Restanse andel felleskostnader:

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

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Boligsameiet Villa Bekkestuene

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

BALANSE 2023

Boligsameiet Villa Bekkestuene

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

OSLO, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Villa Bekkestuene

Stig Niels Akeren
Styrets leder

Petra Marianne Zellén
Styremedlem

Gry Skådinn
Styremedlem

Gunnar Arild Krogsveen
Styremedlem

Olav Martin Mofjell
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Bankinnskudd mv.

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

Note 9 Endring egenkapital

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

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

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Til årsmøtet i Boligsameiet Villa Bekkestuene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

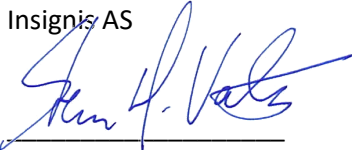
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 12. februar 2024

Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

Forslag til vedtak:

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

SAK 4 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

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

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

BUDSJETT 2024

Boligsameiet Villa Bekkestuene

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

SAK 5 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

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

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

Valg av styret:

I ordinært årsmøte i 2023, ble følgende styre valgt:

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

Styrets kommentarer til valget:

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

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

Valgkomitéens innstilling:

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

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall.



Sentralbord:

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

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

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

Konstituering av årsmøtet

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

Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.

Agenda for møtet

1. Styrets årsrapport for 2023

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Rapporten ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for 2023 til kr 60.000.

4. Budsjett 2024

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

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

5. Valg

Følgende styre ble valgt ved akklamasjon:

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

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

Oslo, 20. mars 2024

Stig Akeren
Møteleder

Turid Øverland
Møtedeltaker

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

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

Sist endret i årsmøte 27.04.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringskader

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonen har ingen stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer og 1 eller 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

Sameiet forpliktet av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

Bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



TRIVSELSREGLER FOR BOLIGSAMEIET VILLA BEKKESTUENE

1. GENERELT

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

2. BOMILJØ

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

3. BRANN OG SIKKERHET

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

4. GARASJE / FELLES HOVEDINNGANG

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

VENNLIG HILSEN STYRET I VILLA BEKKESTUENE BOLIGSAMEIE



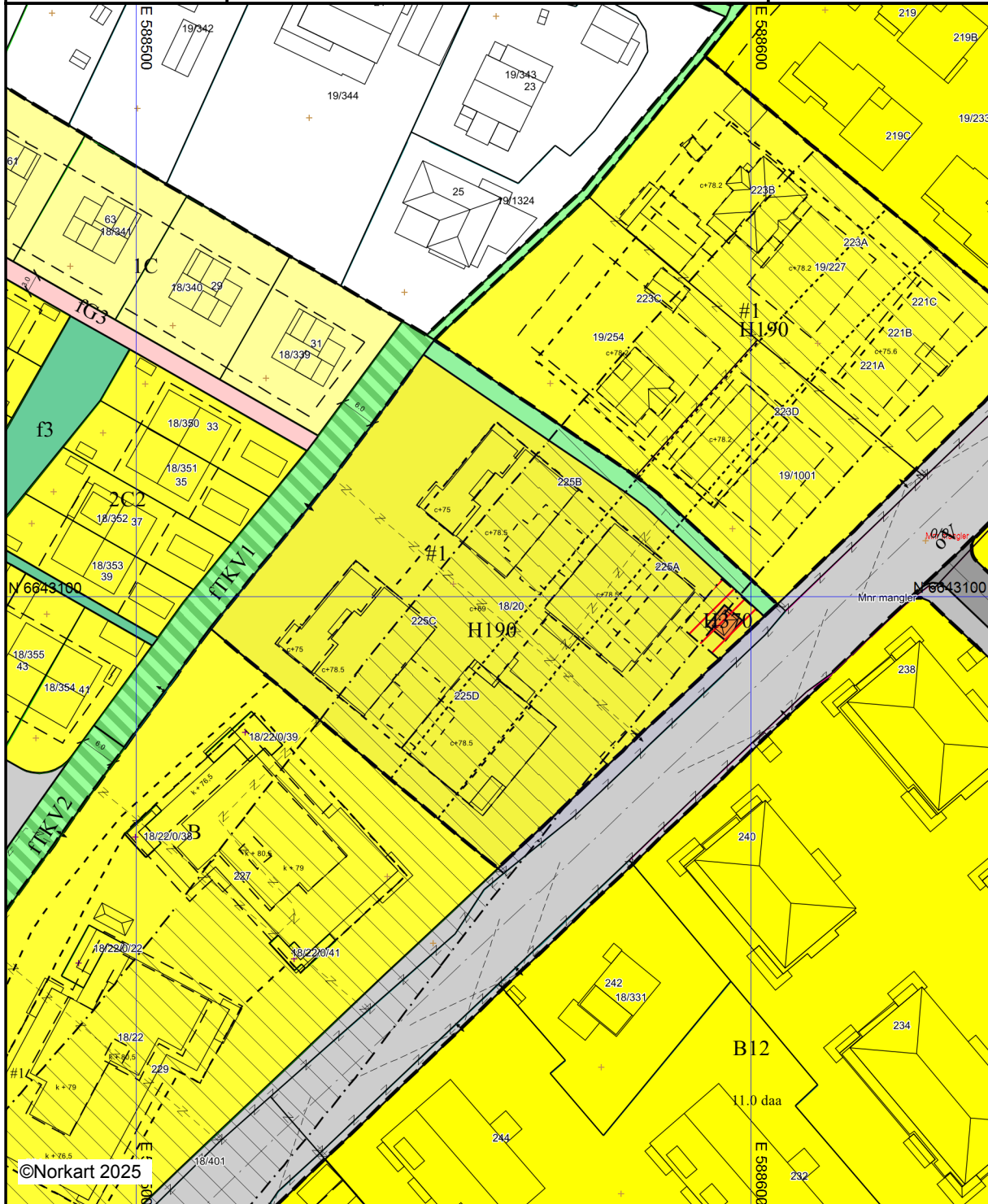
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/20/0/5
Adresse: Bærumsveien 225A
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000












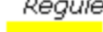









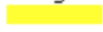





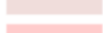


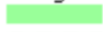



















UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

| | | | |
|---|--|---|--|
|  | Grunneiendom |  | Tunnel |
|  | Seksjon |  | Målelinje/Avstandslinje |
|  | Anleggsprosjeksjonsflate over bakken |  | Avkjørsel |
|  | Hjelpelinje fiktiv | Abc | Påskrift feltnavn |
|  | Grense <= 10 cm | Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
|  | Grense <= 30 cm | Abc | Påskrift areal |
|  | Grense < 200 cm | Abc | Påskrift utnyttning |
|  | Grense < 500 cm | Abc | Påskrift bredde |
|  | Grense < 500 cm | Abc | Påskrift kotehøyde |
| Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § | | | |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg | | |
|  | Konsentrert småhusbebyggelse | | |
|  | Blokkbebyggelse | | |
| Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (. | | | |
|  | Kjøreveg | | |
|  | Gang-/sykkelveg | | |
|  | Sporveg/forstadsbane | | |
| Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § | | | |
|  | Bevaring av bygninger | | |
| Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § . | | | |
|  | Felles avkjørsel | | |
| Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 | | | |
|  | Bolig/Forretning/Kontor | | |
|  | Forretning/Kontor | | |
| Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL | | | |
|  | Boligbebyggelse | | |
|  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | | |
|  | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse | | |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | | |
|  | Energianlegg | | |
|  | Uteoppholdsareal | | |
| Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn | | | |
|  | Veg | | |
|  | Kjøreveg | | |
|  | Gatetun | | |
|  | Gang/sykkelveg | | |
|  | Annen veggrunn - grøntareal | | |
|  | Trase for sporveg/forstadsbane | | |
| Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1 | | | |
|  | Turveg | | |
|  | Kombinerte grønnstrukturformål | | |
| Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12 | | | |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper | | |
|  | Sikringsone - Andre sikringssoner | | |
| Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL | | | |
|  | Bestemmelseområde | | |
| Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE | | | |
|  | Sikringsonegrense | | |
|  | Bestemmelsegrense | | |
| Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 | | | |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde | | |
|  | Planens begrensning | | |
|  | Faresonegrense | | |
|  | Formålsgrense | | |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves | | |
|  | Byggegrense | | |
|  | Planlagt bebyggelse | | |
| | Bebyggelse som forutsettes fjernet | | |
| | Regulert senterlinje | | |
| | Frisiktslinje | | |
| | Regulert støyskjerm | | |



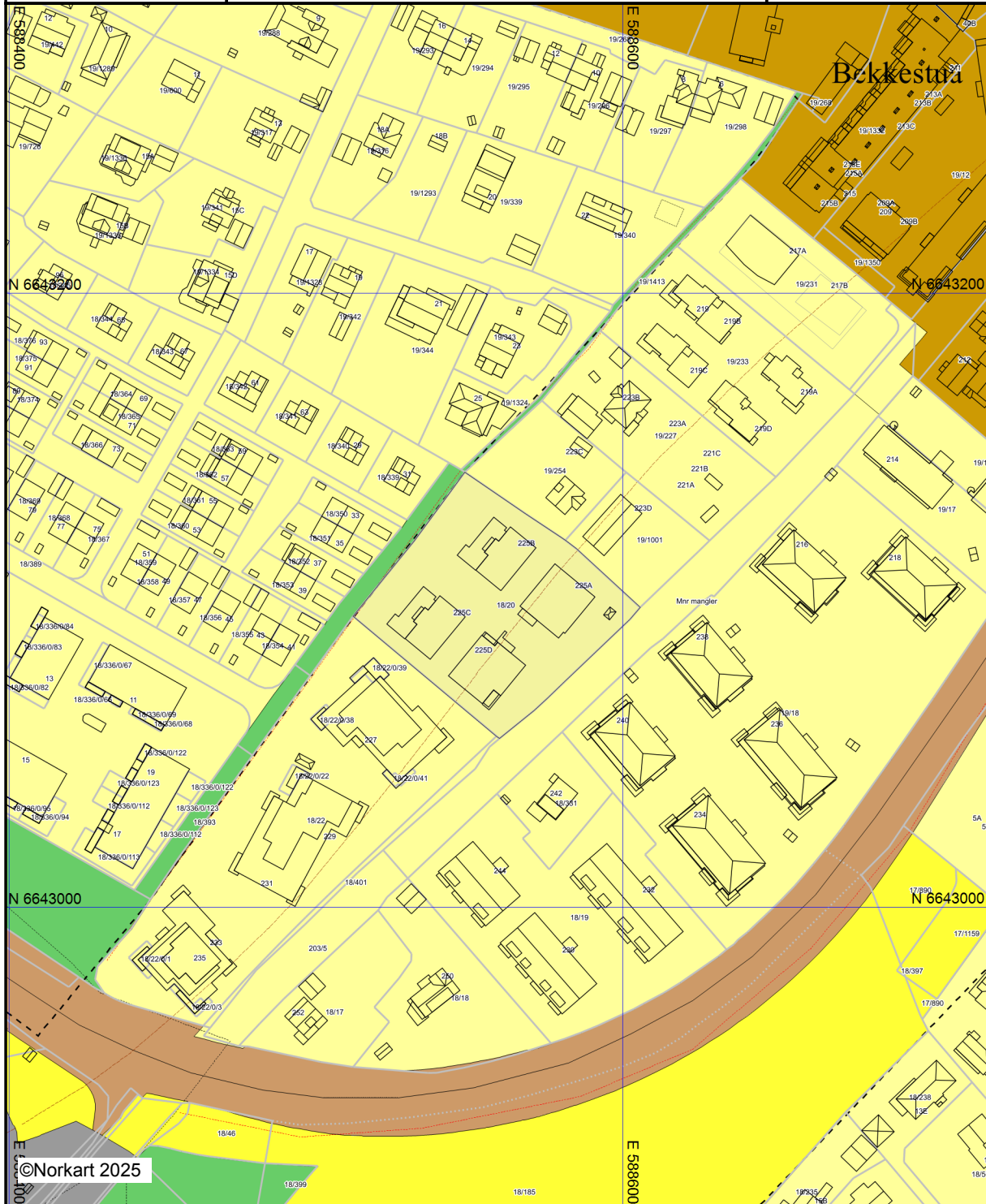
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/20/0/5
Adresse: Bærumsveien 225A
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:2000



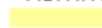


UTM-32





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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Bane - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - fremtidig
-  Turdrag - fremtidig



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner




Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Bærum kommune

VAledninger

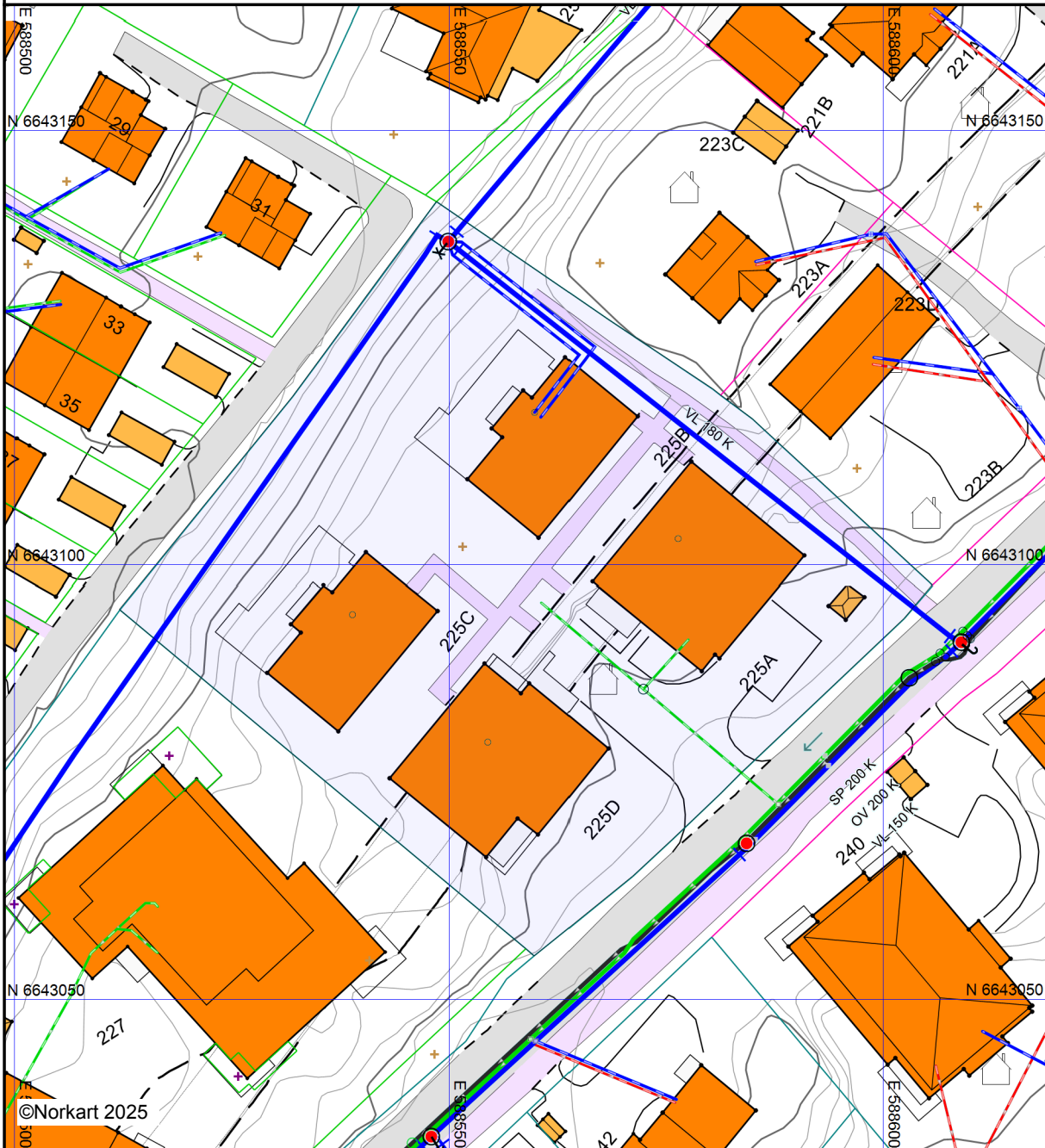
Eiendom: 18/20/0/5
Adresse: Bærumsveien 225A
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:750



UTM-32

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

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



©Norkart 2025

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