PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BÆRUMSVEIEN 201

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

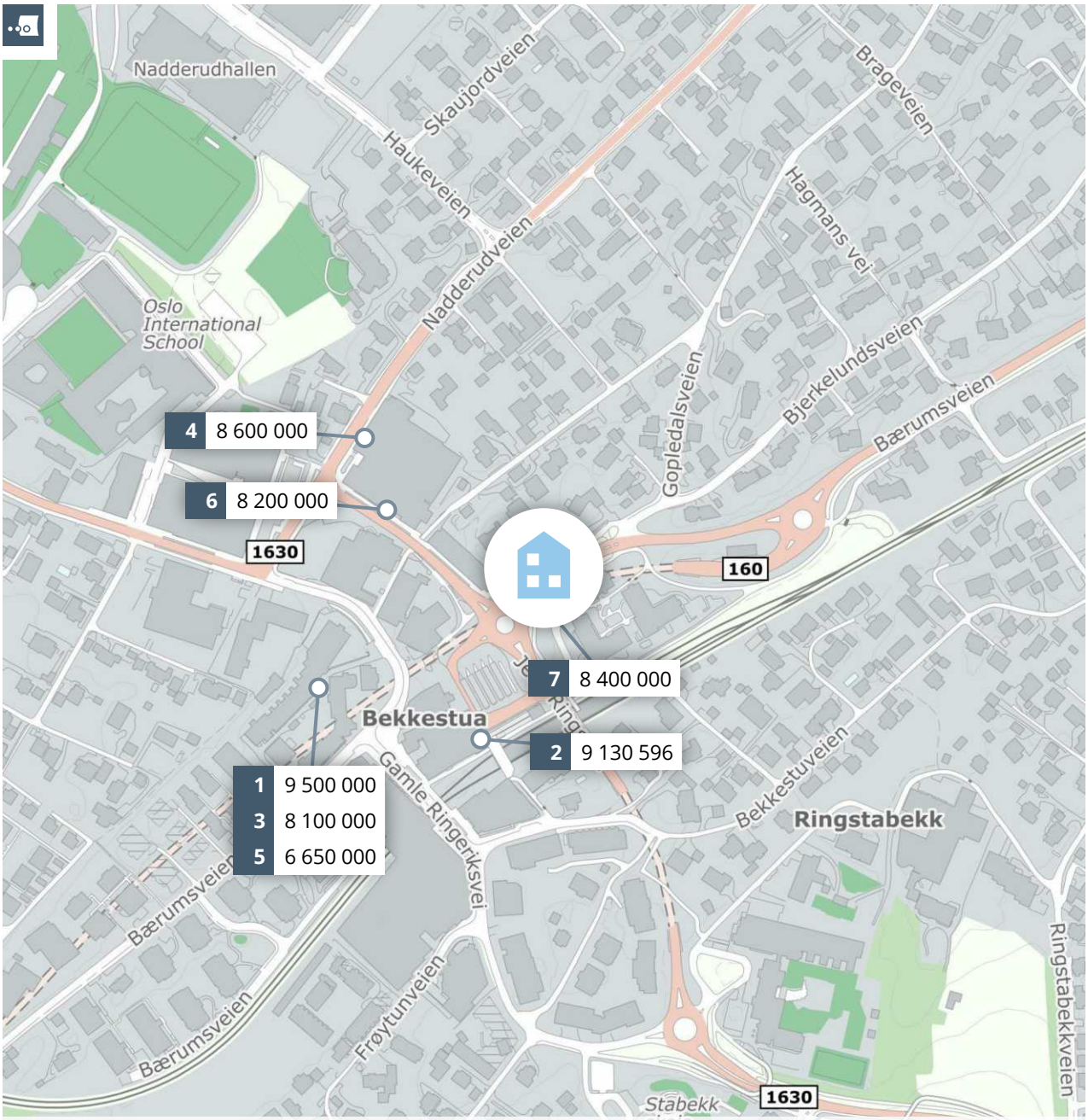
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BÆRUMSVEIEN 201

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 19 BNR 28 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Grav 17

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	108 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 451
Formue	18 984
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bærumsveien 211				10.03.2026	8 950 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**117 284**
	81 m²	1995	2. etg	3 sov						
2	Bærumsveien 204				28.01.2026	8 750 000	**9 000 000**	130 596	9 130 596	**101 451**
	90 m²	1995	4. etg	2 sov						
3	Bærumsveien 211				06.02.2026	7 250 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**101 250**
	80 m²	1995	4. etg	2 sov						
4	Nadderudveien 1 E				04.06.2025	8 690 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**106 173**
	81 m²	2021	3. etg	2 sov						
5	Bærumsveien 211				10.04.2025	6 750 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**83 125**
	80 m²	1995	2. etg	1 sov						
6	Nadderudveien 1 A				31.03.2025	7 950 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**101 235**
	81 m²	2021	2. etg	2 sov						
7	Bærumsveien 203				31.10.2025	8 400 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**106 329**
	79 m²	2022	2. etg	2 sov						

Lekker og moderne selveierleilighet i boligprosjektet "Rings Hus", som ble ferdigstilt juni 2022.

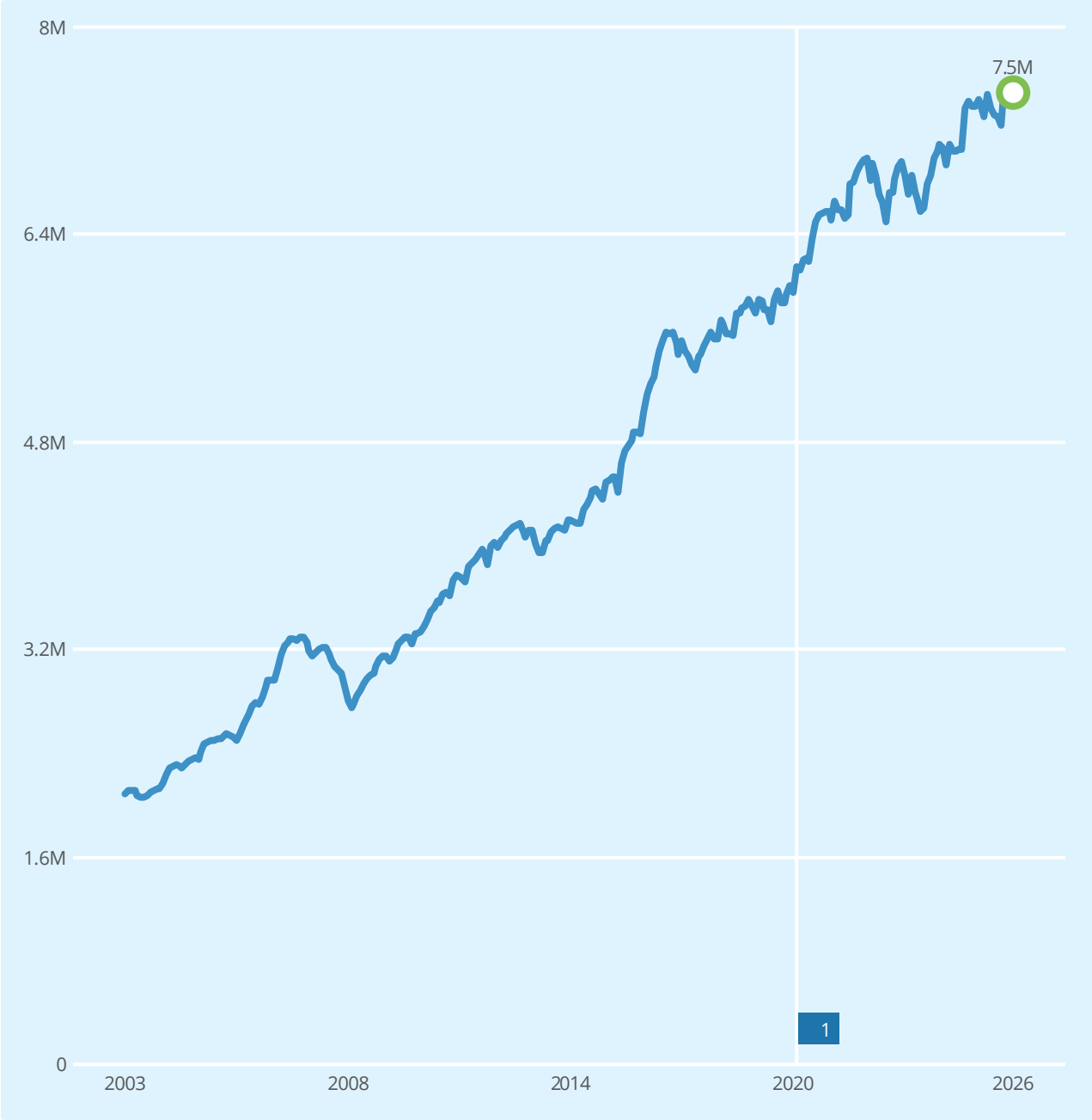
Beliggenheten er meget attraktiv og sentral på Bekkestua. Leiligheten har en solrik balkong på 8 kvm med utsyn over parkmessig bakgård, samt felles takterrasse med vidstrakt utsikt over Bekkestua og nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.07.2022		22.07.2022	-	6 480 000	-	6 480 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet ok

Leiligheter til salgs i Grav 17 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Grav 17 grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

9.3M
9.1M
8 870 000 Prisantydning i snitt
8 695 000 Salgspris i snitt
8.5M
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager
for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

108 696 Bærumsveien 201 Totalpris 7 500 000
98 859 Grav 17 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
86 155 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Bærumsveien 201 , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 28, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1844 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KR3188

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2022.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken. Det er adkomst til nordvestvendt balkong fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Boligen fremstår med en generelt god tilstand og normal vedlikeholdstilstand i forhold til byggets alder. Det er registrert enkelte avvik knyttet til slitasje på overflater og tekniske løsninger for fall på våtrom, men behovet for utbedringer vurderes i hovedsak som estetisk eller med lav konsekvensgrad.

Bygningen er oppført i 2022 og vurderes ut fra teknisk forskrift 2017. Boligen bærer preg av å være nyere med moderne krav til isolasjonsevne og energieffektivitet, inkludert 3-lags vinduer og balansert ventilasjonsanlegg. Det er forevist samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert vesentlig alderssvekkelse på teknisk utstyr.

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) og brann- og lydklassifisert entrédør.
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord.
Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør med glass fra entré og skyvedør til bod.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår, 2022.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninredning fra byggeår, 2022.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekraner er plassert i vannskapet.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

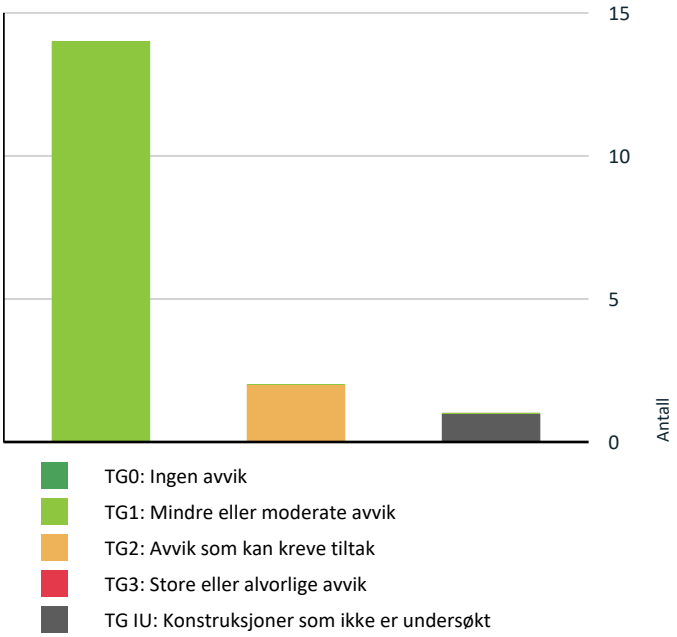
Leilighet i boligblokk

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

Innhentet tegninger fra Bærum kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord. Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist en større ripe i parketten i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflaten bør utbedres eller skiftes for å gjenopprette et tilfredsstillende estetisk uttrykk. Skaden har lav konsekvensgrad og utbedring vurderes av ny eier etter behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt på 3 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Det er kontrollmålt i stue/kjøkken og stort soverom.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. To rom per etasje skal måles. På befaringen var boligen møblert, med de begrensninger dette medfører.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstiller instruks i NS 3600, vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved de aktuelle målepunktene.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet, må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør med glass fra entré og skyvedør til bod.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Sintef godkjent Bano Prefab baderomsmodul (TG2448)


SINTEF Teknisk Godkjenning
TG 2448

Teknisk godkjenning av kabinbad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Årsaken til TG2 er at løsning for lekkasjesikring av rommet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet utenfor dusjen er under 1:100 og det er ikke verifisert oppkant tettesjikt på 15 mm over ferdig gulv ved døren.

For å tilfredsstille forskriften til lekkasjesikring må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

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

Ingen tiltak nødvendig fordi konsekvensgraden er lav.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninredning fra byggeår, 2022.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Felles aggregat for bygget er ikke vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Nytt anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ingen arbeider i eiertiden.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Anlegget er forholdsvis nytt og det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg. Det er opplyst at det ikke er utført arbeid på anlegget etter nyoppføring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

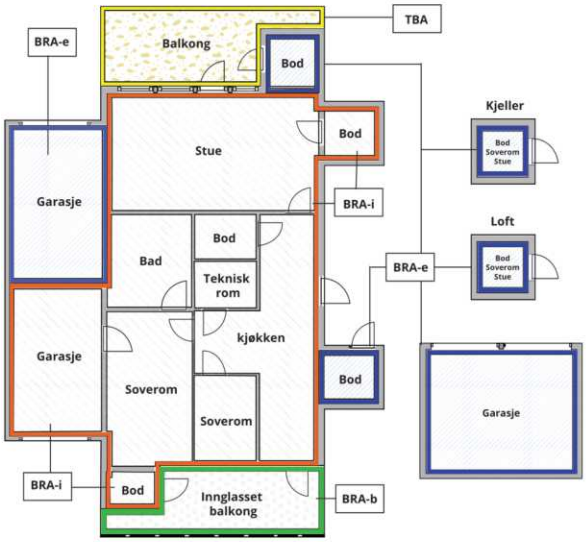
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69			69	9
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**9**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til 2,50 meter.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet tegninger fra Bærum kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny bolig i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Flora Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	28		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bærumsveien 201

Hjemmelshaver
Solberg Flora

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
SINTEF	20.11.2024	Sintef Godkjenning av baderomskabin (sist oppdatert)	Gjennomgått		Nei
Irby Elektro AS	19.04.2022	Samsvarserklæring: - Elektrisk installasjon av nye leiligheter	Gjennomgått		Nei
Bærum kommune		Tegninger fra byggesaken	Gjennomgått		Nei
ABBL		Salgsoppgave forrige salg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	Skiftet ett bilde
3	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KR3188

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260149
Addresse	Bærumsveien 201		
Postnr.	1357	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Farzaneh Bazrpour		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 months

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

ingen

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 08.04.2026

Signert av *Farzaneh Bazrpour*

Initialer selger:
F B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bærumsveien 201

Nabolaget Bekkestua - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Oslo International School 90 elever	7 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 2.2 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.2 km

BARNEHAGER

Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år... 158 barn	6 min 0.5 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	8 min 0.6 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bekkestua	2 min
Coop Extra Bekkestua	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	4 min
Vitusapotek Bekkestua	3 min
Bekkestua Vinmonopol	3 min

SPORT

Myraparken balløkke	6 min
Stabekk skole	8 min
SATS Bekkestua Stasjon	3 min
GYM Bekkestua	3 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

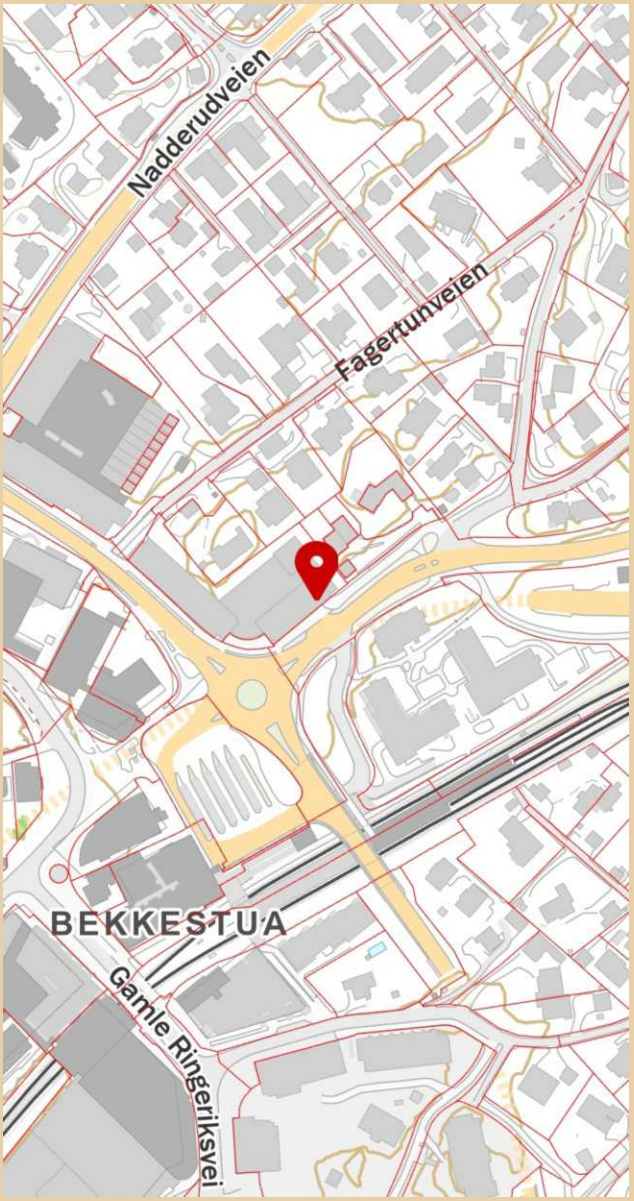
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

enova

Energiattest



Adresse **Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285058**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300804084**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 492 kWh**



Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

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

Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Rings Hus Sameie		Vår ref.:	247/33
Bærumsveien 201		Type:	Sameie
1357 BEKKESTUA		Eiere:	Flora Solberg
Organisasjonsnr:	930 291 919	Seksjonsnr:	33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 451		
Felleskostnader:	Felleskostnader 1		4 251
Tilleggsytelser:	Garasjeplass		200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ingvil Årva
Adresse:	Bærumsveien 199
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	ringshussameie@gmail.com

Parkering: Flesteparten har parkering i garasje. Fire seksjoner har ingen parkering og tre seksjoner har uteparkering. Kostnadene for parkering blir fakturert med felleskostnadene og er på henholdsvis 200,- i mnd for garasje og 100,- i mnd for uteparkering.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	395
Annen formue:	18 984	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/28 - seksjon:33
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	2883824

15HUSORDENSREGLER FOR RINGS HUS SAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 15.03.2023: Disse husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Rings Hus Sameie.

1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene i henhold til vedtektenes paragraf 4.2.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av «LOV-2017-06-16-65».

2. ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Generell orden:

Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Barnevogner, kjelker, akebrett, trehjulssykler osv skal plasseres i den enkeltes kjellerbod. Dog kan barnevogner og tilsvarende settes under trappen i første etasje, så sant det ikke er til sjenanse. Sykler skal stå i reservert sykkelrom eller i stativ på fellesområder.

Pyntegjenstander det er enighet om i etasjen og som henges på veggen tillates. Det må ikke hensettes pyntegjenstander, stoler, blomsterkrukker eller lignende i korridorene, ettersom dette kan være en risiko ved evakuering eller hindre brannvesenets mannskaper.

Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper osv. Kun bruk av gass- eller elektrisk grill er tillatt.

Beboerne må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, parkeringsanlegg osv holdes låst.

Orden i felles garasje, parkering:

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser reservert for den enkelte seksjon, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende. MC og mopeder parkeres på garasjeplass eller anvist sted. Det er ikke tillatt å oppbevare ting på biloppstillingsplasser.

Orden i bruk av takterrassen:

Beplantning og stell av blomsterkassene er den enkelte terrasseeiers ansvar. På et såpass konsentrert område er det særlig viktig å ta hensyn og vise godt naboskap. Alt avfall må fjernes når du forlater stedet.

Orden pålagt i brannforskrift:

Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg. Det skal derfor ikke hensettes personlige eiendeler i noen fellesarealer. Frie rømningsveier innebærer at man

skal kunne rømme i mørke uten å snuble i eller støte mot diverse pynt eller hensatte gjenstander.

Brannforskriftene tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringskjelleren utover det som forskriften defineres som tillatt. Dersom du har grill med gassbeholder er det kun tillatt å oppbevare to stykker beholdere i boligenheten, inkludert på balkong. Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller eller under terreng. Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag. Sørg for god luftning på terrasser/balkonger hvor det oppbevares gass.

Alle dører mellom felles etasjegang og trappegang er branndører og skal være lukket. Det er ikke tillatt å sette disse dørene i åpen stilling, annet enn under innflytning og under egen kontroll og oppsikt.

Alle plikter å påse at det er minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Alle må sette seg inn i beredskapsplanen for boligsameiet.

3. STØY

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. Unntak kan skje i spesielle tilfeller, og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelige hensyn.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før klokken 22.00 på hverdager og klokken 20.00 på søndager og helligdager. Tilsvarende arbeid får ikke starte før klokken 10.00 på lørdager, søndager og helligdager. Ved større arbeider skal naboer varsles i god tid.

4. DYREHOLD

Lufting av dyr må skje under kontroll. Dyr skal ikke luftes i fellesområdene. Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Dyreeiere må påse at poter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting. For øvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund.

5. SØPPEL/AVFALL

Det er regler for kildesortering av avfall i Bærum Kommune som alle plikter å sette seg inn i og følge. I sameiets søppelrom er det oppslag som forklarer hvorledes søppel skal pakkes og sorteres.

Det er ikke tillatt å legge avfall som er definert som farlig avfall i noen av søppelbeholderne. Avfall eller ting må ikke hensettes i søppelrommet. Alt som lovlig kan kastes i avfallet, skal plasseres i avfallsbeholderne. Større avfall/ting må fraktes til et avfallsdepot, som ISI Gjenvinningsstasjon.

Papp og papir skal brettes flatt og kompakt slik at det tar minst mulig plass. Store mengder pappavfall, som for eksempel ved flytning, skal kjøres til avfallsdeponi. Ansvaret påligger vedkommende beboer.

6. VANN OG AVLØP

Ikke la vannkraner stå og renne. Pass spesielt på at toaletter som står og renner blir reparert. Vann og avløp betales etter målt forbruk. Gjør deg kjent med hvor stoppekranene i din

leilighet er plassert. Skal du være borte fra leiligheten i en lengre periode, skal du stenge hovedkranen til leiligheten. Disse sitter bak en luke på badet.

Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.

7. HEIS

Reparasjoner er dyrt. Bruk derfor heisen med forsiktighet. Ikke la barn leke i heisen. Dersom heisen stopper og noen sitter fast, kontakt Secure Connected via knapp i heisen. Det er også oppgitt et telefonnummer, hvis du ønsker å snakke med noen. Secure Connected har 24 timers service. Det er bare styremedlemmer som kan bestille service på heisene.

8. BRANNALARM

Utløst brannalarm går automatisk videre til brannvesenet. Ved falsk alarm, kontakt umiddelbart telefon 110 for å stanse utrykning. En utrykning koster i dag (2022) kroner 6000, og vil bli belastet ansvarlig seksjonseier som utløste alarmen, så sant dette var selvforskyldt.

Når brannalarm er utløst, startes brannviften i oppgangen som trykksetter denne samt fellesgangen i hver etasje, slik at brann i en leilighet ikke så lett skal trenge ut i etasjegang og trappegang. Ved evakuering skal du lukke alle dører, men ikke låse dør til leilighet der det brenner.

Falsk alarm kan avstilles ved hjelp av brannpanelet ved inngangen. Sett deg inn i fremgangsmåten som følger av branninstruksen. Nøkkel til panelet ligger øverst på kassen og er festet i en snor. Åpne panelet og steng av panelet ved å holde reset-knappen inne i 4 sekunder. Gjør deg kjent med beredskapsplanen for sameiet.

9. VENTILASJON

Ventilasjon i leilighetene:

Det er felles ventilasjonslegg basert på felles vertikale kanaler og avtrekksvifte på taket. For at anlegget skal fungere må friskluftventilene være åpne og disse må rengjøres med jevne mellomrom. Det er ikke tillatt å endre anlegget, for eksempel ved å installere vifter i avtrekkene. Dersom man ønsker en ny kjøkkeninnredning, må avtrekk med tilsvarende funksjon uten vifte velges.

Avtrekket på kjøkken har en liten og en stor åpning mot felles avtrekkskanal. For at avtrekket skal fungere, er det viktig at fettfiltret rengjøres regelmessig. Det er ikke tillatt å fjerne filtret, da dette vil medføre at fettet kommer i ventilasjonskanalen.

Avtrekket på badet reguleres automatisk mellom to trinn avhengig av fukten i rommet.

Ventilasjon i garasje og boder:

Anlegget skal kun betjenes av styret/vaktmester.

10. ANTENNER/PARABOL

Det er ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner på balkonger og terrasser.

11. POSTKASSESKILT

Postkasseskilt bestilles av hver enkelt seksjon. Navneskiltets størrelse er 94 ganger 58 mm. Se ytterligere informasjon i oppslag på abbl.bbl.no/minside.

12. ANSVAR

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

13. KLAGER

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig. Bruk vår e-postadresse: ringshussameie@gmail.com.

14. ANNET

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Oppslag publiseres på https://abbl.bbl.no/minside. Det er sameiernes eget ansvar å holde seg oppdatert med hensyn til den informasjonen som publiseres.

VEDTEKTER
FOR
RINGS HUS SAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 5. oktober 2022.
Sist endret årsmøte 15.03.2023.

§ 1
Eiendommen – formål

Rings Hus Sameie (heretter «**Sameiet**») er et kombinert eierseksjonssameie som består av eiendommen gnr. 19 bnr. 28 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som «**Eiendommen**»).
Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (Vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 45 seksjoner, hvorav 43 boligseksjoner (heretter «**Boligseksjonene**»), 2 næringsseksjoner med næringsvirksomhet (heretter «**Næringsseksjonene**»), og ett Parkeringsområde (består av en parkeringskjeller og tre p-plasser utendørs).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Hver av Boligseksjonene består av:
- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Én eller flere boder som tilleggsdel

I tillegg har boligseksjonene andel i Parkeringsområdet.

Parkeringsområdet består av 39 parkeringsplasser, 36 i garasjekjeller (hvorav 2 er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne) og 3 utvendig.
Oversikt over hvem som har den enkelte parkeringsplass er vedlegg til vedtektene (vedlegg 2), og kan ikke endres uten rettighetshavers samtykke. Seksjonene 2, 9, 29 og 36 har ikke parkeringsplass.

Kostnader knyttet til parkeringsområdet fordeles mellom seksjonseierne som har disponerer parkeringsplass. Styret fastsetter de månedlige kostnadene. Prisen for utvendig parkeringsplass er halvparten av innvendig parkeringsplasser.

Næringsseksjonene består av hoveddel og tilleggsdel i grunn på gateplan.
Næringsseksjonene har ikke parkeringsplass.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsdeler) er fellesareal.
Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger.
Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig

næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.
Næringsseksjonen har enerett til fellesareal som bare betjener næringsseksjonene jfr. pkt. 6.2.

§ 3
Rettslig råderett
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet, sin(e) garasjeplass(er) og/eller sin(e) bod(er), skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge Sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.
Garasjeplass og bod kan bare leies ut til andre brukere av Eiendommen.

§ 4
Rett til bruk
4.1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.
Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhus arealene, må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealet er av hensyn til fordeling av felleskostnader som utgangspunkt inndelt i det som kun betjener Boligseksjonene og det som kun betjener Næringsseksjonene. Se Vedlegg 1. Samtlige seksjonseiere har uavhengig av dette rett til nødvendig adkomst over alt fellesareal.
Virksomhet i Næringsseksjonene kan ha døgnåpent 7 dager i uken, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2), og med et flertall på 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet.
Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.
Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2. Ordensregler
Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 4.1.
Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

4.3 Skilting
Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av Næringsseksjonene rett til for egen regning å sette opp reklame- og informasjonsskilt med eller uten belysning for egen eller leietakers virksomhet. Det forutsettes at tiltaket følger gjeldende skiltplan for eiendommen og at det innhentes nødvendige offentlige tillatelser.

4.4. Garasjeplasser til gjester
Boligseksjonene har rett til bruk av 3 garasjeplasser i garasjeanlegg på gnr. 19 bnr. 73, Nadderudveien 1, for gjesteparkering. Retten er evigvarende og er tinglyst på gnr. 19 bnr. 73 seksjon 68 («Næringsseksjon i Nadderudveien 1»). Parkering må følge de til enhver tid gjeldende regler for parkering i Nadderudveien 1. Se nærmere om dette i punkt 14.

§ 5
Vedlikehold og påkostninger
Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
Alt innvendig vedlikehold av bruksenheten med eventuelt tilleggsareal, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal og/eller balkong/terrasse som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.
Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, himling, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.
Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann-/ varme-/ og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Vedlikehold av sluk og vann- og fuktsperrer er seksjonseierens ansvar. Utskifting av sluk påhviler Sameiet.
Seksjonseier skal vedlikeholde våtrommet slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.
Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkong/terrasse, inkludert sluk/avløp.
Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting av eller endring av farge på markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den.
Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt, med unntak for antenner som er nødvendig for næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.
Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg, som ikke faller inn under vedlikeholdsplikten for Næringsseksjonene eller Boligseksjonene, besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

§ 6

Felleskostnader

6.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnader fordeles mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene etter samlet sameierbrøk for hver del. Andelen som skal dekkes av henholdsvis Boligseksjonene og Næringsseksjonene fordeles internt mellom disse etter følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % likt pr. seksjon
- 50 % pr. m2 BRA

Denne fordelingen gjelder med mindre annet følger av systemet som er angitt i 6.2 – 6.4 nedenfor.

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

6.2 Kostnader som bare skal dekkes av Næringsseksjonene

Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Utgifter til håndtering av avfall fra Næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener Næringsseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonene. Fellesareal som bare betjener Næringsseksjonene er markert adskilt fra øvrig fellesareal på vedlagte tegning, se Vedlegg 1.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene.
- Vedlikehold av skilt satt opp av Næringsseksjonene.
- Alle kostnader ved ventilasjonsanlegg som kun betjener Næringseksjonene og evt. fellesareal som betjener Næringsseksjonene (se Vedlegg 1), herunder forbruk, drift, vedlikehold og utskiftning.
- Kommunale avgifter for vannforbruk i Næringsseksjonene.
- Forbruk av energi til varmeanlegg for Næringsseksjonene.

Kostnadene fordeles mellom eierne av Næringsseksjonene etter fordelingsnøkkelen i pkt. 6.1, med mindre annet fremgår av vedtektene.

6.3 Kostnader som bare skal dekkes av Boligseksjonene

Eiere av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene, herunder heis(er).
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Boligseksjonene. Fellesareal som bare betjener Boligseksjonene er markert adskilt fra øvrig fellesareal på vedlagte tegning, se Vedlegg 1.
- Utgifter til håndtering av avfall fra Boligseksjonene.
- Renovasjonscontainere og luker som bare betjener Boligseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og balkonger som bare betjener Boligseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.

 Alle kostnader ved ventilasjonsanlegg som kun betjener Boligseksjonene og evt. fellesareal som betjener Boligseksjonene (se Vedlegg 1), herunder forbruk, drift, vedlikehold og utskiftning.
 Kommunale avgifter for vannforbruk i Boligseksjonene.
 Forbruk av energi til varmeanlegg for Boligseksjonene.
Kostnadene fordeles mellom eierne av Boligseksjonene etter fordelingsnøkkelen i pkt. 6.1, med mindre annet fremgår av vedtektene.

6.4 Diverse
Strømforbruk for den enkelte seksjon skal måles med individuelle målere, og hver seksjon dekker sitt forbruk. Ethvert målbart energiforbruk som kan knyttes til forbruk i den enkelte seksjon, herunder men ikke begrenset til forbruk av varmtvann, skal dekkes direkte av den enkelte seksjon. Vedlikehold av varmeanlegg fordeles mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene etter samlet sameierbrøk for hver del, jf. pkt. 6.1.

§ 7
Årsmøtet
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, eller to av Næringsseksjonene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og gir sine stemmer for det. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan på hvilket som helst tidspunkt tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over

alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én
seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemning regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Boligseksjon har en stemme. Hver Næringsseksjon har 11 stemmer. Ved eventuell(e) fremtidig(e) reseksjonering(er), skal Næringsseksjonenes stemmeandeler justeres slik at de samlet alltid utgjør én tredjedel av det samlede antall stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett. Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett. Ved avstemming i saker som bare angår Næringsseksjonene, har bare Næringsseksjonene stemmerett. Dersom det er tvil om en sak angår bare Næringsseksjonene eller bare Boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemning i årsmøtet ved alminnelig flertall. Når det gjelder øvrige beslutninger i årsmøtet, og loven eller vedtektene ikke setter strengere krav, treffes slike øvrige vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, gjennomføres ny votering. Ved fortsatt stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, for vedtak 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.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen,
b) oppløsning av Sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
Alle seksjonseiere som berøres må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om
a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
Dersom eier samtykker kan det settes begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

7.5 Ugildhet i årsmøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet
Det ordinære årsmøtet skal
a) Behandle styrets årsberetning;
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår;
c) Behandle budsjetter for påfølgende regnskapsår;
d) Velge medlemmer av styret som er på valg;
e) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 8.2.

§ 8
Styret
8.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Slike avgjørelser skal omtales i styrets årsberetning.

8.2 Valg av styre
Styret skal bestå av minst tre og inntil fem medlemmer, og inntil fem varamedlemmer.
Styrets leder velges særskilt. Næringsseksjonene bør være representert i styret.
Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere.

8.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle

styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 9
Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

§ 10
Forretningsfører og funksjonærer
Sameiet skal ha forretningsfører som engasjeres av styret. Styret fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

§ 11
Regnskap og revisjon
Styret ved forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret fremmer forslag til revisor på årsmøtet.

§ 12
Mislighold
12.1 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal 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, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 13
Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 14
Garasjeplasser og boder
Fordeling av Eiendommens garasjeplasser og boder fremgår av Vedlegg 2.
Boligseksjonene har rett til bruk av 3 garasjeplasser i garasjeanlegg på gnr. 19 bnr. 73, Nadderudveien 1, for gjesteparkering. Retten er evigvarende, og er tinglyst på Næringsseksjon i Nadderudveien 1. Gjester hos Boligseksjonene kan benytte gjesteplassene i Nadderudveien 1 vederlagsfritt utenfor åpningstid for forretning som drives i Næringsseksjon i Nadderudveien 1, og i inntil 4 timer av gangen innenfor åpningstiden. Bruker av gjesteplass må registrere seg som gjest innen 1 time, og for øvrig benytte den ordning for registrering av kjøretøy og måling av parkeringstid som eier av Næringsseksjon i Nadderudveien 1 til enhver tid angir som gjeldende. Etter 4 timer påløper parkeringsavgift etter satser som fastsettes av Næringsseksjon i Nadderudveien 1.
Lading av el-bil i Sameiets garasjekjeller skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. Seksjonseier plikter å koble seg til det systemet for lading som Sameiet har etablert og bestemt som gjeldende system. Det skal monteres egen strømmåler som viser medgått strømforbruk, og strømforbruk vil faktureres seksjonseier direkte. Strømmåleren skal avleses ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av garasjeplassens eier.

Garasjeplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte garasjeplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en garasjeplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 15
Legalpant
Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har Sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Rings Hus Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digital ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

Det innkalles herved til digital ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie

Frist for avstemming: fredag 20.03.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt årsmøte via https://abbl.bbl.no/portal

Det digitale årsmøte er delt inn i to perioder:

1. 1. **Høringsperioden (13. mars - kl. 10:00 - til 16. mars - kl. 12:00)** Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle.
   2. **Avstemmingsperioden (17. mars kl. 10:00 - til 20. mars kl. 15:00)** Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Ingvil Årva velges som møtelede

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Dag Bredal velges til medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styrets årsmelding.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Rings Hus Sameie leverte et årsresultat på 206 264 kr i 2025. Dette er høyere enn budsjettet, som var satt til 88 400 kr.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Forslag til vedtektsendring i Rings Hus Sameie

Styret er blitt gjort oppmerksom på at enkelte av sameierne leier ut sin leilighet på korttidsbasis. Problemet med korttidsutleie er at det erfaringsmessig medfører større uro i sameiet, at nye korttidsleietagere ikke har tilstrekkelig kjennskap til husordensreglene og at stadig nye beboere er uheldig for miljø og sikkerhet i sameiet. Skadedyrsproblematikk øker betydelig ved intensiv utleie. Det samme gjelder slitasje på anlegget.

I et boligsameie er utgangspunktet at en seksjonseier står fritt til å leie ut sin seksjon. Det er imidlertid klare begrensninger når det kommer til korttidsutleie, som vil si leieforhold som er begrenset til 30 dager og hvor hele seksjonen leies ut. Av

Eierseksjonsloven § 24 fremgår det at kortidsutleie kun kan skje inntil 90 døgn i året. Formålet er å begrense hyppig og intensiv utleie. Grensen på 90 døgn kan imidlertid fravikes og reduseres til maksimalt 60 døgn i året. En slik beslutning må inntas i vedtektene og krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Styret fremmer derfor forslag for årsmøtet om følgende tillegg i ordlyd i
Vedtektenes § 3 Rettslig råderett:

«Korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren skal opplyse styret om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.»

Forslag til vedtak: Vedteksendringen godkjennes.

5.3 Tillegg til Husordensreglene

Styret vil også foreslå et tillegg i Husordensreglene § 2 Generell orden:

«Ved utleie av seksjonen må utleier i god tid informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier skal garantere for at leietager kjenner husordensreglene og er instruert i alle forhold knyttet til bruken av leiligheten og sameiets fellesarealer. Leietagerens aksept skal være skriftlig og dokumenterbar for styret. Eventuelle skader skal dekkes av utleier. Hvis utleieforholdet over tid medfører støy, utløste brannalarmer og annet ubehag for beboerne, vil styret kunne sende en advarsel og i siste instans kreve at utleien opphører.»

Forslag til vedtak: Godkjennes.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026. (Se vedlegg til sak 3)

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingvil Årva
Styremedlem, Helge Fredrik Grundtvig Stokstad
Styremedlem, Dag Bredal
Styremedlem, Kristian Farbrot Sørensen

7.1 Valg av styreleder

Ingvild Årva valgt for 2 år i 2025, på valg i 2027

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal ifølge vedtektene ha mellom tre og fem medlemmer. Det er et ønske om at styret i 2026 skal bestå av totalt fire styremedlemmer + styreleder.

Helge Stokstad går ut av styret, og det skal derfor velges fire styremedlemmer med ulik funksjonstid for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Forslag til vedtak: Halvor Liland velges for 2 år.
Nicolai Sejnæs Dahle velges for 2 år.
Dag Bredal velges for 1 år (gjenvalg).
Kristian Sørensen velges for 1 år (gjenvalg).

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

Med vennlig hilsen
Rings Hus Sameie
Styret

Styret sitt arbeide i perioden mars 2025 - mars 2026

2025 har, i likhet med 2024, 2023 og 2022, vært preget av en betydelig arbeidsmengde for det sittende styret i Rings Hus Sameie. Styret anslår å ha lagt ned om lag 1 500 arbeidstimer på styrearbeid i perioden. Det er avholdt åtte formelle styremøter, i tillegg til en rekke uformelle møter og inspeksjoner.

Håndteringen av henvendelser fra beboere har vært omfattende og tidkrevende, og styret har også i 2025 måttet rykke ut flere ganger for å bistå beboere i ulike situasjoner.

Gjennom året har styret hatt et sterkt fokus på budsjettering og oppfølging av kostnader for å sikre god økonomistyring i sameiet. Det er iverksatt flere kostnadsreduserende tiltak som har resultert i et resultat på kr 202 264,-.

Brannalarmutløsninger og informasjon til beboere
I løpet av 2025 har det vært flere tilfeller der brannalarmen har blitt utløst i Rings Hus Sameie, hovedsakelig som følge av røyk fra matlaging. Brannvesenet har rykket ut ved flere anledninger, og den aktuelle leiligheten har hver gang blitt raskt identifisert og situasjonen håndtert effektivt. Etter hver hendelse har styret sendt ut informasjon til beboerne, med påminnelse om viktigheten av å bruke avtrekksvifte ved matlaging. I tillegg har styret minnet om at kun autorisert personell skal deaktivere brannalarmen, og har vedlagt branninstruksene til sameiet ved behov.

Innbrudd og sikringstiltak
Det har vært to runder med innbrudd i boder og sykkelbod i Rings Hus Sameie, hvor flere dyre elsykler blant annet er blitt stjålet. Innbruddene ble politianmeldt, og styret er kjent med at tilsvarende innbrudd har skjedd i flere andre sameier på Bekkestua. Det arbeides med tiltak for å styrke sikkerheten og redusere risikoen for uønsket adgang til fellesområdene.

Garasjeport – teknisk feil og utbedring
Fredag 7. mars oppstod det en teknisk feil på garasjeporten, trolig etter at en bil hadde kjørt på jernstolpen der sensoren er plassert. Automatikken sluttet å fungere, og porten måtte håndteres manuelt fra 8. til 10. mars. Styret sørget for å åpne og lukke porten til faste tider, og alle beboere ble informert om situasjonen både når feilen oppstod og når den ble rettet. Leverandør byttet styringskortet, justerte porten og sjekket lasersensoren 11. mars. Feilen ble håndtert som en reklamasjon.

Vannlekkasje i garasjen
Den 11. mars oppstod det vannlekkasje fra varmepumpen i garasjen etter at varmeovnen slo inn for å forhindre frost. Lekkasje i koblingen ble raskt utbedret.

Skader etter besøk av vilt dyr i atriet
Natt til 21. mars ble det registrert skader i atriet etter besøk av et vilt dyr, trolig en rev. Dyret gravde opp bed, gnagde på presenning og utemøbler, og etterlot avføring.

Elbillading
Det har vært svært få utfordringer med elbillading i Rings Hus Sameie i 2025. Enkelte problemer har dog oppstått i forbindelse med installasjon av nye ladere, noe som i noen tilfeller har påvirket hele anlegget. For å sikre stabil drift, er det innført nye rutiner for håndtering av slike situasjoner.

Vannlekkasje i VVS-rommet
Tirsdag 29. april oppstod det vannlekkasje i VVS-rommet, noe som førte til at flere leiligheter mistet vanntilgangen. Lekkasjen skyldtes en defekt pakning i flowstop-ventilen for retur varmtvann, og både kaldt og varmt forbruksvann ble stengt. Rørlegger og leverandør kom raskt til stedet, pakningen ble byttet og koblingen strammet. Vannet ble raskt tørket opp, og vanntilgangen gjenopprettet.

Utskifting av varmepumpe i VVS-rommet
I september ble en defekt varmepumpe i VVS-rommet erstattet etter lang ventetid, pumpen var kun tre år gammel og fortsatt dekket av garanti.

Dugnaden 7. mai samlet 21 personer. Vi la ny bark i atriet, luket og ryddet bak bygg A og B, ordnet bed ved inngangene til Bvn. 201 og 203, og tok grep i skråningen mot Fagertunveien. I tillegg ble oppganger, garasjedør og rister rengjort.

Alperips-hekkene i atriet
I juni ble alperips-hekkene i atriet angrepet av stikkelsbærveps-larver. Etter råd fra gartner ble hekkene skåret helt ned for å bekjempe larvene. Jobben var tidkrevende og ble utført over flere uker, med hoveddelen gjennomført av styret i uke 30. Det var ingen garanti for gjenvekst, men mot sensommeren så det ut til at alle hekkene hadde fått fine nye skudd.

Løpende vedlikehold av grøntarealer
Gressklipping: Startet i begynnelsen av mai, avsluttet i begynnelsen av oktober.
Hekker rundt sameiet: Klippet ned før høsten i oktober.

Sprinkleranlegg – feil og oppfølging
12. mai varslet brannpanelet om feil på sprinklerventilen. Etter noe frem og tilbake tok PEAB tak i saken. Irby Elektro gjennomførte befaring 23. mai og avdekket at strømforsyningen i VVS-rommet for sprinkleroverv̊aking måtte byttes.

Ny lås i jernporten
Fredag 23. mai ble det satt inn ny lås i jernporten slik at K4-nøkkel også passer. Dette gir firmaet som har ansvar for gressklippingen tilgang til området, og alle beboernøkler fungerer fortsatt. Dermed kan beboere som ønsker å høste rips, vanne hekker eller gjøre annet vedlikehold enkelt komme til. Arbeidet ble utført av Lexow uten kostnad for sameiet.

Etablering av takrenne på nordsiden av bygg A
I uke 32 ferdigstilte PEAB monteringen av et nedløpsrør for å sikre bedre vannavledning og hindre at vann renner ned langs fasaden, noe som kan skade kledningen over tid. Nedløpet ble ført helt ned til bakkenivå, hvor vannet ledes ned i et drenerende steinbed med kulestein. Dette var en forbedring av løsningen som opprinnelig ble satt opp i juni 2024.

Ferdigattest utstedt av Bærum kommune
Bærum kommune utstedte ferdigattest 17. juli til ansvarlig søker, Puls Arkitekter AS. Ferdigattesten bekrefter at byggearbeidene er fullført og godkjent av kommunen, og at bygget er i samsvar med gjeldende regelverk og byggetillatelsen. Dette markerer den formelle avslutningen av byggesaken. Alle seksjonseiere mottok kopi av ferdigattesten per e-post fra styret 30. juli.

Opprydning i skråningen mot Fagertunveien
Fredag 15. august (uke 33) ble skråningen endelig rensket for ugress av kommunen – for første gang siden innflytting i juli 2022. Dette skjedde etter at styret i flere år har purret kommunen utallige ganger uten å bli hørt, noe som har vært krevende å håndtere. Vi håper kommunen nå tar ansvar og følger opp med jevnlig vedlikehold fremover.

Redusert fartsgrense i Jens Rings vei
I uke 40 ble det endelig besluttet at fartsgrensen i Jens Rings vei skal reduseres til 30 km/t. Dette er resultatet av flere års kamp mot både kommune og fylkeskommune, der styret har sendt utallige bekymringsmeldinger og brev, hatt utallige telefonhenvendelser og deltatt i flere fysiske møter. Endringen er varslet å tre i kraft fra våren 2026. En stor seier for trafikksikkerheten i området!

Norgespris på strøm for fellesarealene
Mandag 27. oktober (uke 44) inngikk styret avtale om Norgespris for sameiets felles strømforbruk. Alle seksjonseiere ble informert per e-post søndag 26. oktober. Avtalen gjelder strøm til fellesarealer, inkludert elbillading via Elaway.
Norgespris er en statlig ordning som gir en fast strømpris på 50 øre/kWh inkl. mva. For Rings Hus Sameie gjelder ordningen fra 28. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Julegløgg 7.desember
Det ble arrangert sammenkomst for beboerne 7.desember hvor det ble servert gløgg og julekaker. Det var mange som kom og hygget seg sammen noen timer.

Vedvarende problemer med flåteparkeringen
Flåteparkeringen har siden innflytting i juni 2022 vært en stor belastning grunnet manglende robusthet og lite brukervennlige løsninger. Hyppige feil og driftsstans har skapt kritiske situasjoner for beboere, og styret har måttet håndtere feilsøking, koordinering og kostbare utrykninger.

Da feilene eskalerte våren 2025, gjorde styret det klart overfor PEAB at situasjonen var uakseptabel. Etter flere år med påtrykk presiserte styret at kritiske feil måtte rettes umiddelbart og nødvendige utbedringer iverksettes. Gjennom høsten presset styret på for møter med PEABs ledelse og MakingPlace for å sikre at tiltakene ikke bare ble forespeilet, men faktisk gjennomført.

Etter grundig gjennomgang av anlegget ble det avdekket omfattende behov for utbedringer og det ble bekreftet at anlegget var lite robust med mange svakheter. Etter at avtalte utbedringer og feilretting ble utført i november har anlegget fungert godt, men styret vil fortsatt følge driften tett for å sikre stabil funksjon og at anlegget oppfyller gjeldende standarder og kvalitetskrav.

Serviceavtaler
Styret har gjennom året hatt en løpende prosess for å vurdere kostnader og omfang av serviceavtaler inngått i 2022. Målet har vært å tilpasse servicegrad der det er mulig, samtidig som vi sikrer trygg og stabil drift av sameiets anlegg. Spesielt har avtaler knyttet til flåteparkering, røykventilasjon, VVS og heiser blitt fulgt opp.

En vesentlig del av arbeidet har også vært å dokumentere og påse at leverandørene oppfyller sitt reklamasjonsansvar ved feil, for å redusere kostnader for sameiet.

HMS
HMS revisjon ble utført uten anmerkninger 11.desember i samarbeid med ABBL sin HMS-avdeling. Risikoanalyse ble gjennomført på styremøtet i desember uten anmerkninger.

HMS arbeidet rullerer gjennom hele året og oppfølging av dette er en aktivitet som tar mye tid i styret. I tillegg til faste oppgaver definert av offentlige forskrifter loggføres og dokumenteres avvik i sameiet.

Generelt er HMS godt ivaretatt i sameiet og beboere er flinke til å følge opp husregler. Styret går jevnlige runder gjennom hele bygget for å påse at brannsikkerhet er i henhold til forskrift og at sikkerhet for beboere er ivaretatt.

Styret i Rings Hus sameie
Ingvil Årva, Helge Stokstad, Kristian Sørensen og Dag Bredal

Resultatregnskap Rings Hus Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 314 195	2 146 037	2 315 300	2 498 485
Annen driftsinntekt	2	133 755	127 112	130 000	130 000
Sum inntekter		2 447 950	2 273 149	2 445 300	2 628 485
Kostnader					
Lønnskostnad	3	228 200	199 675	228 200	228 200
Kostnad lokaler	4	1 519 098	1 340 199	1 455 500	1 666 200
Leie maskiner, inventar o.l.	5	0	380	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	5 844	6 945	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	47 756	84 929	198 000	147 000
Annen driftskostnad	8	459 528	537 420	495 200	564 000
Sum kostnader		2 260 426	2 169 548	2 376 900	2 605 400
Resultat før finansielle poster		187 524	103 601	68 400	23 085
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	18 739	18 570	20 000	20 000
Sum finansielle poster		18 739	18 570	20 000	20 000
Årsresultat		206 264	122 170	88 400	43 085

Balanse Rings Hus Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	86 535	349
Sum fordringer		86 535	349
Bankinnskudd, kasse o.l	11	917 739	820 609
Sum omløpsmidler		1 004 273	820 958
Sum eiendeler		1 004 273	820 958

Balanse Rings Hus Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	856 746	650 483
Sum egenkapital		856 746	650 483
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 864	130 261
Forskudd innbetalinger		37 359	40 214
Annen kortsiktig gjeld	13	22 304	0
Sum kortsiktig gjeld		147 527	170 475
Sum gjeld		147 527	170 475
Sum egenkapital og gjeld		1 004 273	820 958

Rings Hus Sameie

Sted:_____, dato:_____

Ingvil Årva Styreleder	Kristian Farbrot Sørensen Styremedlem	Dag Bredal Styremedlem

Helge Fredrik Grundtvig Stokstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 197 836	2 034 796	2 197 800	2 380 985
Felleskostnader næring	117 492	110 892	117 500	117 500
Avregning felleskostnader næring	-1 133	349	0	0
Sum	**2 314 195**	**2 146 037**	**2 315 300**	**2 498 485**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstillingsplass	90 000	90 200	90 000	90 000
Strøm el-bil	43 755	36 912	40 000	40 000
Sum	**133 755**	**127 112**	**130 000**	**130 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	200 000	175 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	24 675	28 200	28 200
Sum	**228 200**	**199 675**	**228 200**	**228 200**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	1 350	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	524 435	293 216	452 000	474 200
Vaktmestertjenester	154 242	136 836	140 000	200 000
Lys, varme, energi	268 378	277 213	270 000	270 000
Renhold	182 614	199 510	183 000	208 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	331 998	384 210	338 000	426 000
Sommer- og vinterkostnader	57 431	47 864	72 500	88 000
Sum	**1 519 098**	**1 340 199**	**1 455 500**	**1 666 200**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie transportmidler	0	380	0	0
Sum	**0**	**380**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	3 560	6 620	0	0
Driftsmateriale	2 149	325	0	0
Rekvisita	135	0	0	0
Sum	**5 844**	**6 945**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	31 680	27 141	69 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 044	17 250	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 032	30 538	36 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	93 000	57 000
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**47 756**	**84 929**	**198 000**	**147 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	118 789	112 153	117 000	122 000
Elektronisk kommunikasjon	0	249	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 855	3 408	3 500	3 500
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	229 809	322 569	270 000	316 000
Gave, blomster	0	1 947	0	0
Forsikringspremie	105 556	93 592	102 300	120 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	849	1 102	0	0
Sum	**459 528**	**537 420**	**495 200**	**564 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 029	576	0	0
Renter plasseringskonto	17 710	17 994	20 000	20 000
Sum	**18 739**	**18 570**	**20 000**	**20 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	0	349
Periodisering kostnader	86 535	0
Sum	**86 535**	**349**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
BoligBanken 9666 01 51319	530 523	250 740
BoligBanken 9666 01 51327	387 216	569 869
Sum	**917 739**	**820 609**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	650 483	528 312
Fra årets resultat	206 264	122 170
Sum annen egenkapital	856 746	650 483
Sum egenkapital	856 746	650 483

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte kostnader	21 171	0
Avregning næring	1 133	0
Sum	**22 304**	**0**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	650 483	528 312
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	206 264	122 170
Årets endring disponible midler	206 264	122 170
Disponible midler UB	856 746	650 483

Avdeling næring

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	117 492	110 892	117 500	117 500
Avregning felleskostnader næring	-1 133	349	0	0
Sum inntekter	116 359	111 241	117 500	117 500
Kostnader				
Lønnskostnad	16 329	14 288	14 300	17 115
Renovasjon, vann, avløp o.l.	30 366	18 265	17 000	20 000
Vaktmestertjenester	12 008	9 792	10 000	10 000
Lys, varme, energi	19 216	22 090	20 000	20 000
Renhold	13 074	14 277	13 000	13 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 747	17 422	18 000	9 000
Sommer- og vinterkostnader	1 951	0	2 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	614	74	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	7 000	2 000
Annen driftskostnad	0	172	0	0
Forvaltning og revisjon	8 502	8 025	8 400	10 000
Kontingent og gave	0	139	0	0
Forsikringspremie	7 553	6 697	7 300	10 000
Sum kostnader	116 359	111 241	117 500	112 115
Resultat før finansielle poster	0	0	0	5 385
Finansielle poster				
Årsresultat	0	0	0	5 385

Resultat og balanse med noter for Rings Hus Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rings Hus Sameie

Styreleder	Ingvil Årva (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Helge Fredrik Grundtvig Stokstad (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Dag Bredal (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Kristian Farbrot Sørensen (sign.)	06.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Rings Hus Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: I7O0Z-2LUV8-1H5QJ-UP2BF-9YKGT-RDARX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: I7O0Z-2LUV8-1H5QJ-UP2BF-9YKGT-RDARX

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-09 16:17:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I7O0Z-2LUV8-1H5QJ-UP2BF-9YKGT-RDARX

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rings Hus Sameie fredag 20.03.2026 kl. 18:00 - Digitalt årsmøte via https://abbl.bbl.no/portal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Ingvil Årva ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ole Kvigne ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:
Tatt til orientering. Det var 19 seksjonseiere som registrerte seg.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Dag Bredal velges til medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Se vedlagte styrets årsmelding.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Rings Hus Sameie leverte et årsresultat på 206 264 kr i 2025. Dette er høyere enn budsjettet, som var satt til 88 400 kr.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Forslag til vedtektsendring i Rings Hus Sameie

Styret er blitt gjort oppmerksom på at enkelte av sameierne leier ut sin leilighet på korttidsbasis. Problemet med korttidsutleie er at det erfaringsmessig medfører større uro i sameiet, at nye korttidsleietagere ikke har tilstrekkelig kjennskap til husordensreglene og at stadig nye beboere er uheldig for miljø og sikkerhet i sameiet. Skadedyrsproblematikk øker betydelig ved intensiv utleie. Det samme gjelder slitasje på anlegget.

I et boligsameie er utgangspunktet at en seksjonseier står fritt til å leie ut sin seksjon. Det er imidlertid klare begrensninger når det kommer til korttidsutleie, som vil si leieforhold som er begrenset til 30 dager og hvor hele seksjonen leies ut. Av Eierseksjonsloven § 24 fremgår det at kortidsutleie kun kan skje inntil 90 døgn i året. Formålet er å begrense hyppig og intensiv utleie. Grensen på 90 døgn kan imidlertid fravikes og reduseres til maksimalt 60 døgn i året. En slik beslutning må inntas i vedtektene og krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Styret fremmer derfor forslag for årsmøtet om følgende tillegg i ordlyd i **Vedtektenes § 3 Rettslig råderett:**

«Korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren skal opplyse styret om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.»

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 19

Vedtak:

Vedteksendringen godkjent.

5.3 Tillegg til Husordensreglene

Styret vil også foreslå et tillegg i Husordensreglene § 2 Generell orden:

«Ved utleie av seksjonen må utleier i god tid informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier skal garantere for at leietager kjenner husordensreglene og er instruert i alle forhold knyttet til bruken av leiligheten og sameiets fellesarealer. Leietagerens aksept skal være skriftlig og dokumenterbar for styret. Eventuelle skader skal dekkes av utleier. Hvis utleieforholdet over tid medfører støy, utløste brannalarmer og annet ubehag for beboerne, vil styret kunne sende en advarsel og i siste instans kreve at utleien opphører.»

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 19

Vedtak:

Godkjent.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026. (Se vedlegg til sak 3)

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Ingvild Årva valgt for 2 år i 2025, på valg i 2027

Vedtak:

Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret skal ifølge vedtektene ha mellom tre og fem medlemmer. Det er et ønske om at styret i 2026 skal bestå av totalt fire styremedlemmer + styreleder.

Helge Stokstad går ut av styret, og det skal derfor velges fire styremedlemmer med ulik funksjonstid for å sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 18
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 18

Vedtak:

Halvor Liland valgt for 2 år.
Nicolai Sejnæs Dahle valgt for 2 år.
Dag Bredal valgt for 1 år (gjenvalg).
Kristian Sørensen valgt for 1 år (gjenvalg).

Protokoll for Rings Hus Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ingvil Årva (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Dag Bredal (sign.)	26.03.2026

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/28/0/40
Adresse: Bærumsveien 201
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Bussterminal
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

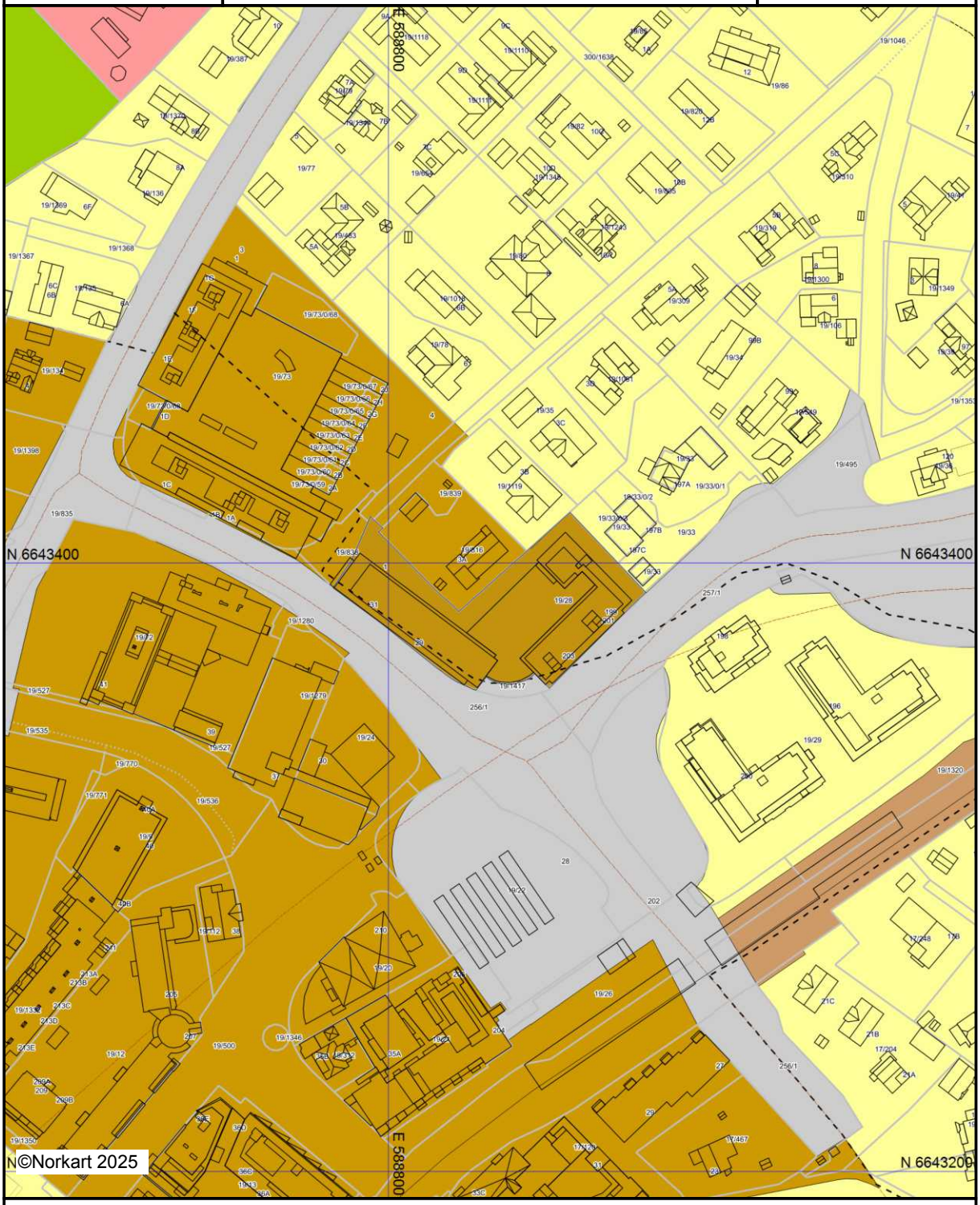
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/28/0/40
Adresse: Bærumsveien 201
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



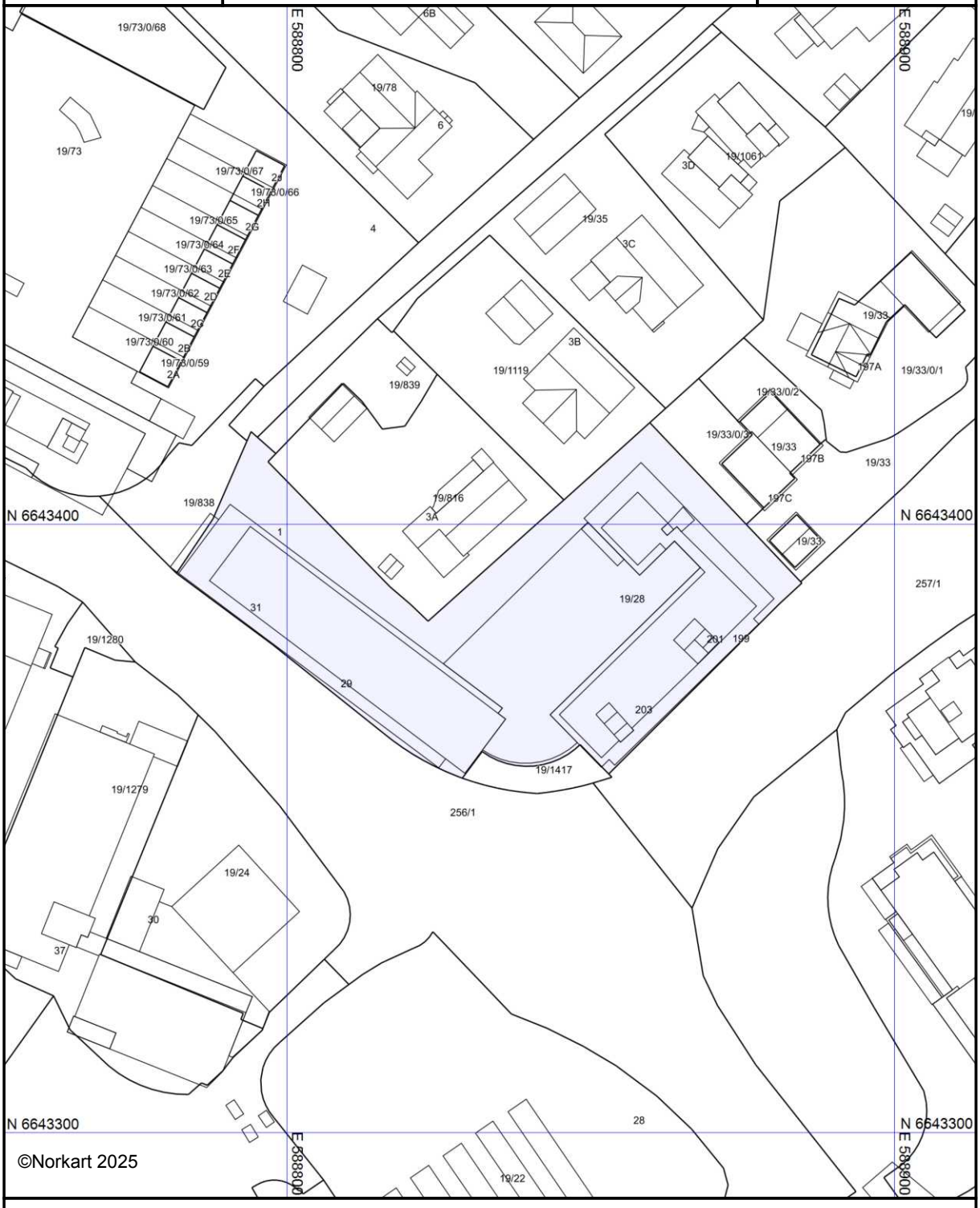
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/28/0/40
Adresse: Bærumsveien 201
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	40
Adresse	Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 221 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 3 045 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

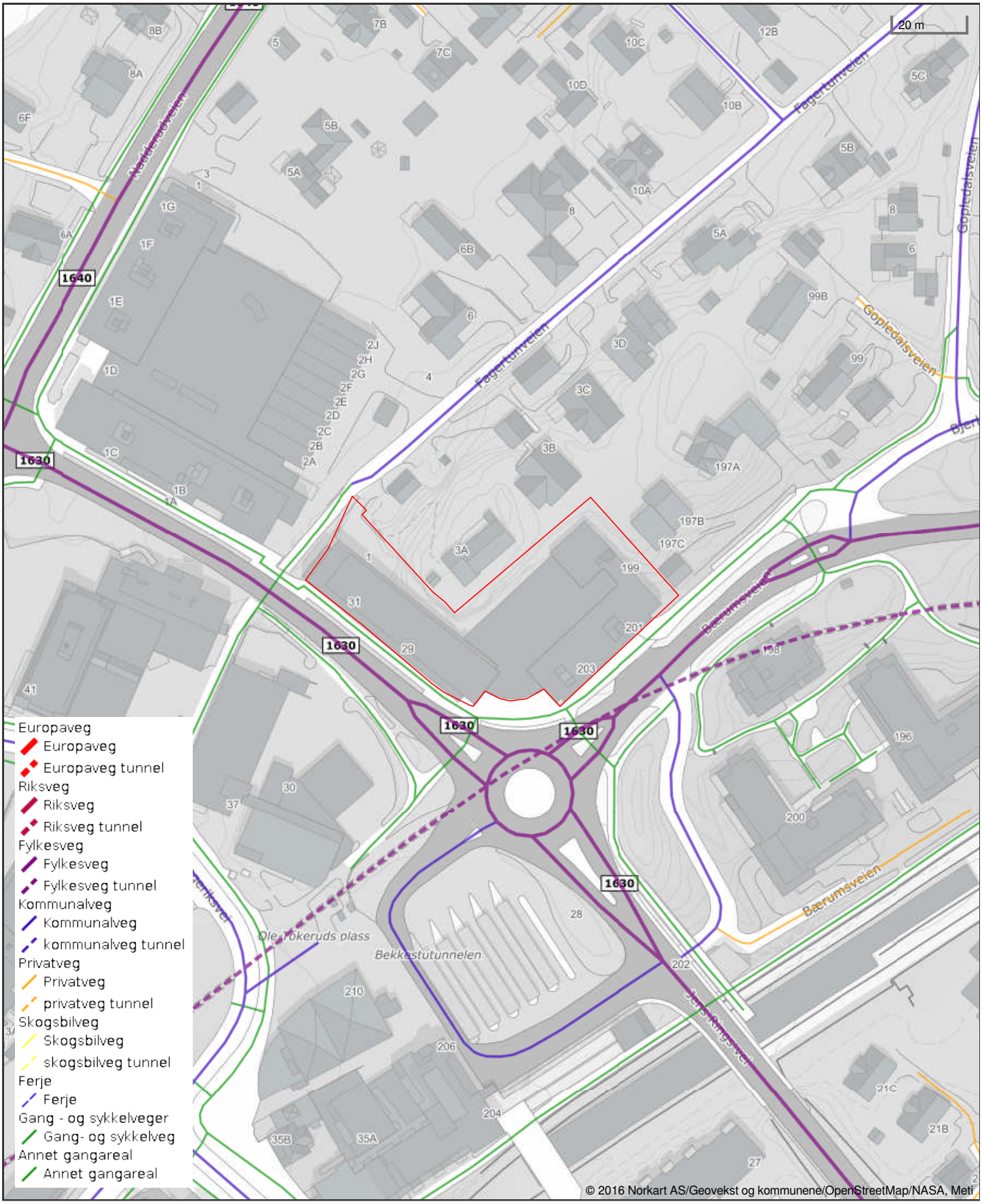
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015020 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015020)

Navn	BÆRUMSVEIEN 201 OG 199, FAGERTUNVEIEN 1 OG 3A
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22131/4760847.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 045 m^2 **Formål** Bolig/forretning **Feltnavn** BF

Utskriftsdato: 24.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 19/28//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**28**	Fnr:		Snr:	**40**
Adresse:	**Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
18/6225	Blokk med forretninger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Puls Arkitekter As
Sven Arne Skjånes
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/6225 - 25/146100/TRAP	17.07.2025

Adresse - Tiltak:	Bærumsveien 199, 201 og 203 - boligblokk med forretninger bygg A
Gnr/Bnr:	19/28
Tiltakshaver:	Peab T113 As
Ansvarlig søker:	Puls 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 senere tillegg.

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Reguleringsplan for detaljregulering for Bærumsveien 201 og 199 Fagertunveien 1 og 3a, planID 2015020, må være gjennomført mht. arealoverføringer og nye tomtegrenser, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse, jf. bygningssjefens vurdering. <u>Kommunens kommentar:</u> Arealføring iht. reguleringsplanen er gjennomført.	Rammetillatelse vilkår 10	OK
Felles kjørevei felt FK, offentlig torg felt oT og offentlig gang-sykkelvei felt OGS1 og 2 skal være bygget før bebyggelsen tas i bruk, jf. rekkefølgekrav § 7.1 i bestemmelsen til detaljregulering, planid 2015020. Søkers redegjørelse: • *Felles kjørevei (FK). Overtakelsesforretning ble holdt 05.07.2023*	Rammetillatelse vilkår 11	OK

• *Offentlig torg (oT) er ferdig utført med møblering og plantekrukker. Iht. e-post fra saksbehandler til Peab 17.06.2025 oversendes bildedokumentasjon på utført arbeide, og uttalelse fra Vei og Trafikk innhentes internt i kommunen.* • *Offentlig gang- og sykkelvei oGS1 og del av oGS2 langs oT. Det foreligger ferdigattest i sak 19/1556 hvor disse feltene inngår.* • *Offentlig gang- og sykkelvei oGS2 langs Bærumsveien overtatt av Viken fylkeskommune og det foreligger overtakelsesprotokoll for dette.* <u>Kommunens kommentar:</u> Vei og trafikk motsetter seg ikke at ferdigattest gis, jf. uttalelsen av 02.07.25. Vilkåret anses oppfylt på bakgrunn av søkers redegjørelse og uttalelsen fra Vei og trafikk.		
Renovasjonslomme felt R skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk, jf. rekkefølgekrav § 7.2 i bestemmelsen til detaljregulering, planid 2015020. <u>Kommunens kommentar:</u> Vilkåret ble oppfylt til midlertidig brukstillatelse 1.	Rammetillatelse vilkår 12	OK
Støytiltak skal være utført jf. rekkefølgekrav § 7.4 i bestemmelsen til detaljregulering, før bebyggelsen tas i bruk. <u>Kommunens kommentar:</u> Vilkåret ble oppfylt til midlertidig brukstillatelse 1.	Rammetillatelse vilkår 13	OK
VA-anlegget må være ferdigstilt og dokumentert før brukstillatelse for bebyggelsen kan gis, jf. pbl § 27-1. <u>Kommunens kommentar:</u> Vilkåret ble oppfylt til midlertidig brukstillatelse 1.	Rammetillatelse vilkår 14	OK
Utomhusarealene skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før brukstillatelse for bebyggelse i planområdet kan gis, jf. § 7.3 i bestemmelsene til detaljregulering, planid 2015020. <u>Kommunens kommentar:</u> Utomhusarealer ble hovedsakelig ferdigstilt til tidligere søknader om brukstillatelse. Det er sammen med søknad om ferdigattest innsendt dokumentasjon knyttet til ferdigstillelse av gjenstående forhold (møblering torgarealet og retting av forhold knyttet til murer mot Fagertunveien).	Rammetillatelse vilkår 15	OK

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. 22, jf. JpID 25/141316, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 19 Bnr 28 Fnr 0 Snr 33

Eiendommens adresse:

Bærumsveien 201, 1357 BEKKESTUA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 582 707
Som sekundærbolig:	kr 6 330 827

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bærumsveien 201, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 28, Snr. 33, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260149

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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