PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

RINGSHAUGVEIEN 12

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Ringshaugveien 12 , 1356 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 97, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1878 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YO1352

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** 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

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2024.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Adkomst til nordvendt balkong fra stue/kjøkken.
Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår i en god generell tilstand, men det er registrert enkelte avvik som medfører tilstandsgrad 2 på badet og på kjøkkenets avtrekk. Det foreligger et lavt vedlikeholdsbehov på grunn av boligens lave alder, men det er behov for å fremskaffe dokumentasjon og utføre mindre justeringer.

Bygningen er oppført i 2024 og har en moderne standard i henhold til nyere byggeforskrifter, noe som innebærer god isolasjonsevne og energieffektivitet. Det er ingen tegn til alderssvekkelse på det tekniske utstyret da dette er tilnærmet nytt, og det elektriske anlegget har fremvist samsvarserklæring fra oppføringsåret.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk upgrade av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har aluminiums balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.
Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord og glassrekkverk. Adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glass fra entré til stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår 2024.
Veggene har fliser og malte plater. 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

Kjøkkeninnredning er fra 2024.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i komposit. 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).
Stoppekran er plassert i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast (synlige).
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

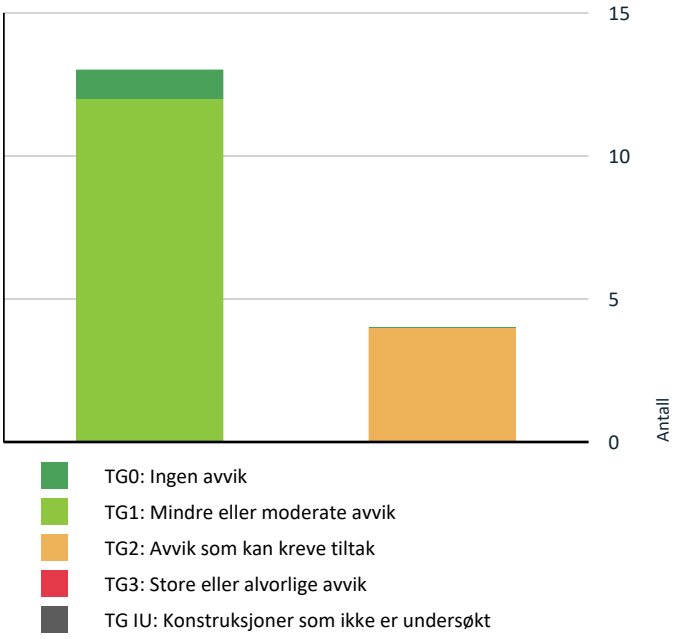
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier var ikke tilstede på befaringen og enkelte antakelser kan derfor forekomme

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har aluminiums balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord og glassrekkverk. Adkomst/utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskilleren er ikke visuelt vurdert eller tilstandsgradert, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova for denne boligtypen. Det er imidlertid ikke registrert åpenbare, synlige avvik eller uregelmessigheter ved etasjeskillet under den generelle befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dør med glass fra entré til stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er malte flater i våt sone og det foreligger ikke dokumentasjon for komplett våtromssystem.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført våtromssystem. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for fuktskader og fremtidige problemer i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det var ikke mulig å verifisere membranoppkant på 15 mm ved døren uten å demontere terskelen.
Gulvet utenfor dusjen har fall under 1:100, og forskriftens preaksepterte løsning krever derfor 15 mm oppkant på membran ved døråpningen for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membranoppkant ved dør.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall er økt risiko for at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fallet i brukssonen (dusjen) tilfredsstiller forskriftens preaksepterte løsninger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Det er ikke fremvist ferdigattest som vil kunne bekrefte at det er gjennomført uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen oppfyller gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på våtrommet.



Sluk i dusjen

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt relativ luftfuktighet på 39,5% ved 21,9 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.

Målinger er utført mot dusjen fra soverom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2024.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Lukkefunksjonen på avtrekket er noe treg. Årsaken er ukjent, men beboer opplyser at det er varierende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lukkefunksjonen på avtrekket bør undersøkes og eventuelt utbedres for å sikre korrekt og stabil ventilasjon.
Dersom funksjonen ikke utbedres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (synlige).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Felles varmesentral for bygget er ikke tilstandsvurdert, da dette er en del av fellesanlegget og omfattes ikke av forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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.
   2024 Nytt anlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eieren har ikke bebodd eiendommen og var ikke til stede under befaringen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringe for nytt anlegg er fremvist.

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 Opplyst av leieboer som har bodd i leiligheten i 2 år.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplyst av leieboer som har bodd i leiligheten i 2 år.

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 er ikke påvist visuelle avvik.

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

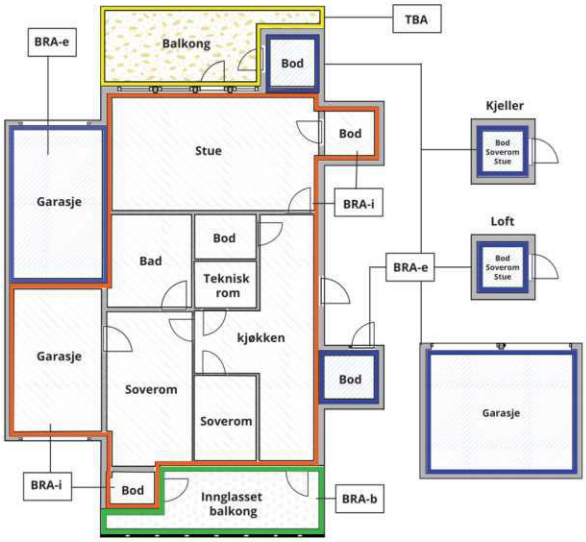
Hva er måleverdig areal?

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	35			35	3
Kjeller		3		3	
SUM	**35**	**3**			**3**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nyoppført leilighet i 2024. Ikke mottatt dokumentasjon

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Cathrine Teigen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	97		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringshaugveien 12

Hjemmelshaver
Teigen Cathrine, Myhren Svein Erik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026	Egenerklæringen var ikke utfylt/signert/mottatt ved befaring og er derfor ikke kontrollert (avvik fra NS 3600). Kjøper oppfordres sterkt til å lese denne nøye	Gjennomgått		Nei
Ørnulf Wiig Installasjon AS	22.01.2024	Samsvarserklæring: - Elektriske installasjoner i leilighet (nytt anlegg).	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	23.06.2026	Endret TG under sanitærinstallasjoner etter motatt dokumentasjon.
3	27.08.2026	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YO1352

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: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260252
Addresse	Ringshaugveien 12		
Postnr.	1356	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Cathrine Teigen		
Selgers navn	Svein Erik Myhren		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Kun leid ut

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
C T
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Snakk om at det muligens skal utbedres dusjhjørne. Pågående sak mellom boligutbygger og boligsameie,

Initialer selger:
C T
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er forholdet utbedret?

Fortsatt pågående sak. Men utbygger har påtatt seg ansvar.

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

Beskrivelse:

Tvist vedr. våtsone i dusjhjørne. Sameiet er på saken.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

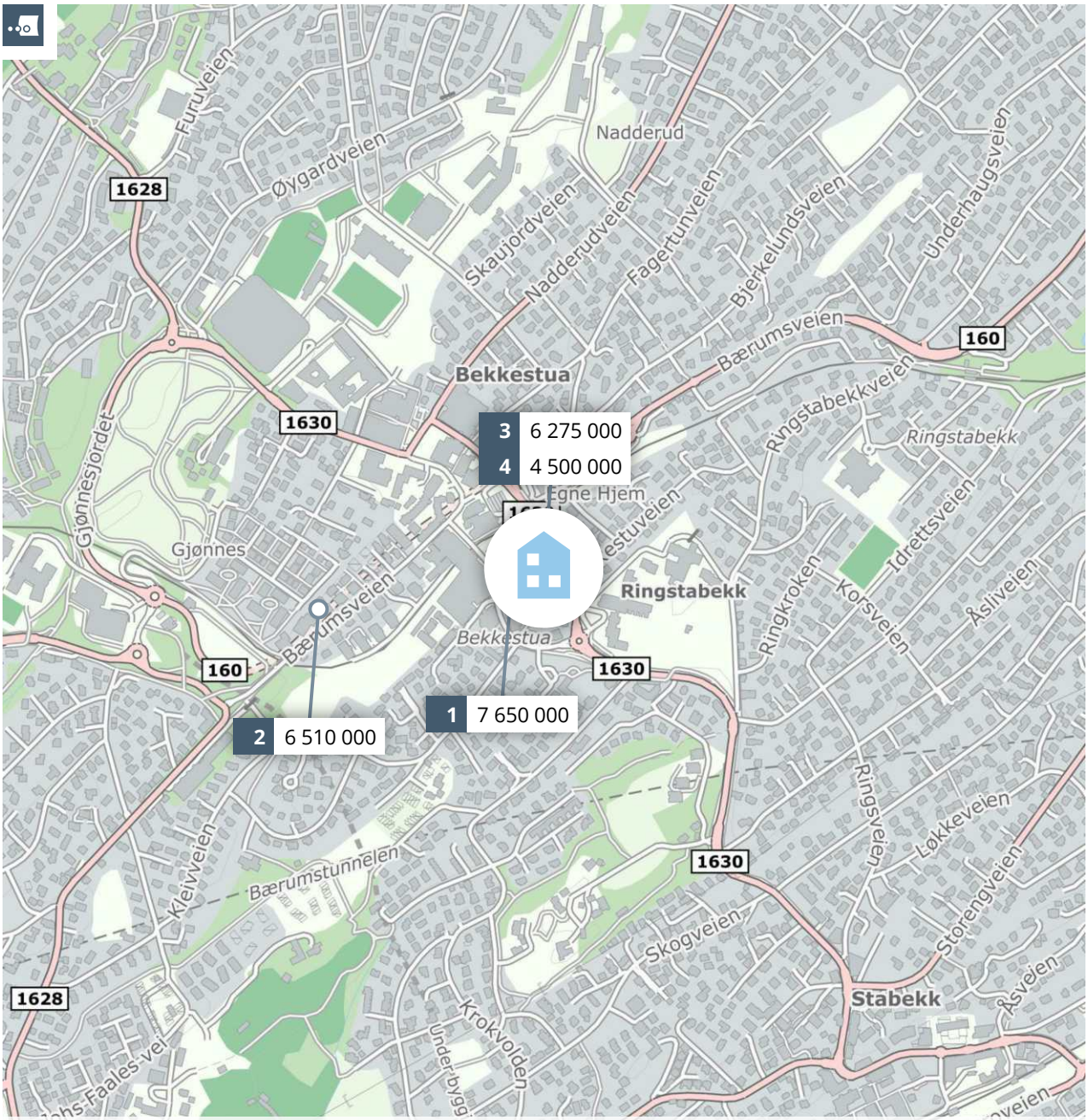
Dato 16.06.2026

Signert av *Cathrine Teigen*

Signert av *Svein Erik Myhren*

Initialer selger:
C T
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RINGSHAUGVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.09.2026

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: Hanne Borch-Nielsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 17 BNR 97 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jar 16 Vest

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	128 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	3 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	1 670
Formue	9 594
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringshaugveien 8				05.05.2026	7 850 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**153 000**
	50 m²	2024	3. etg	2 sov						
2	Bærumsveien 227				27.03.2026	6 700 000	**6 510 000**	0	6 510 000	**130 200**
	50 m²	2024	1. etg	1 sov						
3	Ringshaugveien 12				08.03.2026	6 450 000	**6 275 000**	0	6 275 000	**116 204**
	54 m²	2024	1. etg	2 sov						
4	Ringshaugveien 12				19.03.2026	4 690 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**128 571**
	35 m²	2024	2. etg	1 sov						

En svært hyggelig og moderne leilighet med god intern beliggenhet på Bekkestua. Her er det nærhet til at du trenger i hverdagen, trivelig utsyn mot marka og kveldssol.

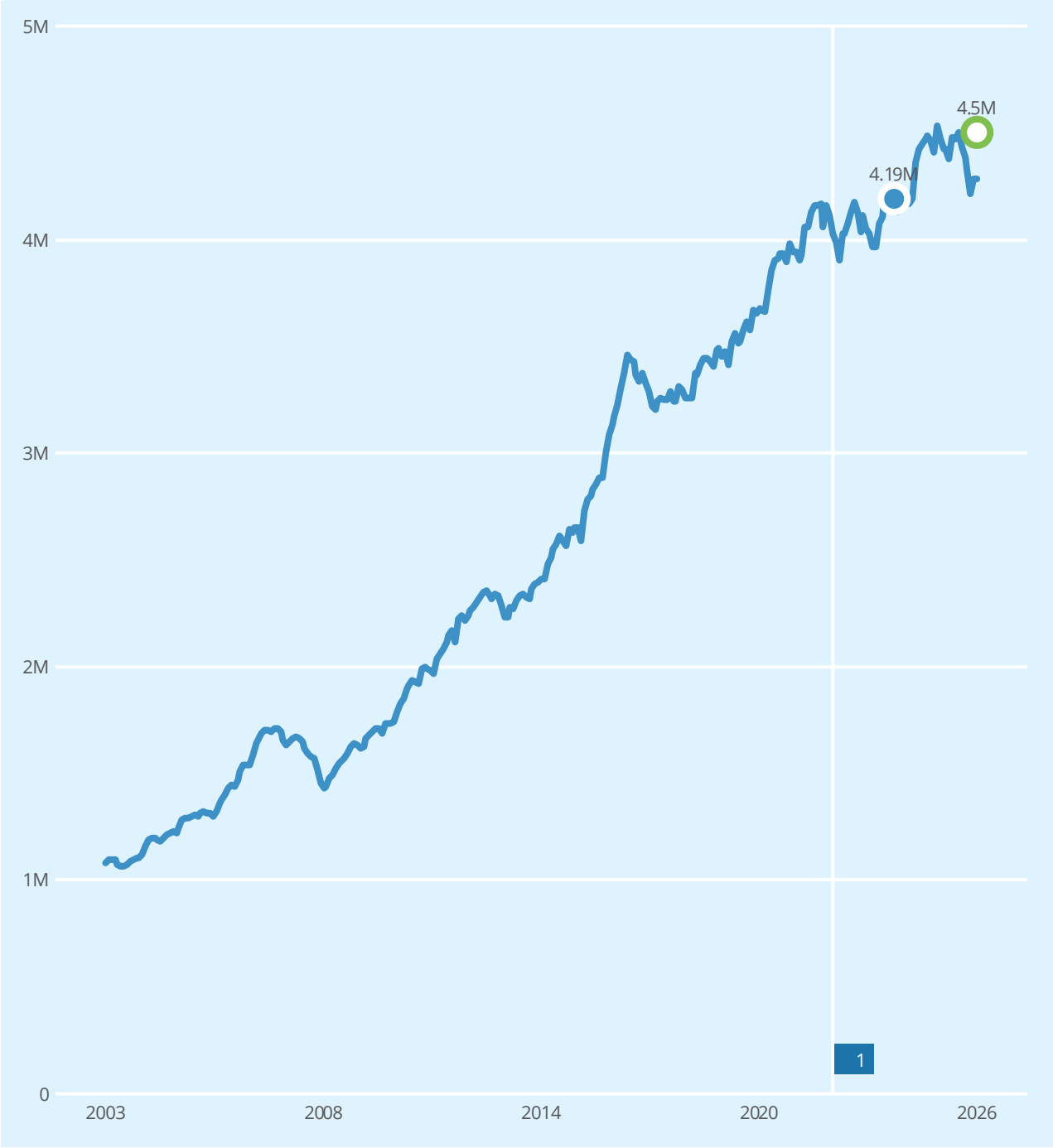
Leiligheten ligger i 3. etasje (med heis). Stue med utgang balkong, soverom, bad, og entre med garderobe. Bod i kjeller.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.06.2024		06.06.2024	-	4 190 000	-	4 190 000

Leiligheter til salgs i Jar 16 Vest grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 246 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i Jar 16 Vest grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

8.3M
8 163 000 Prisantydning i snitt
8 107 000 Salgspris i snitt
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.7% under prisantydning

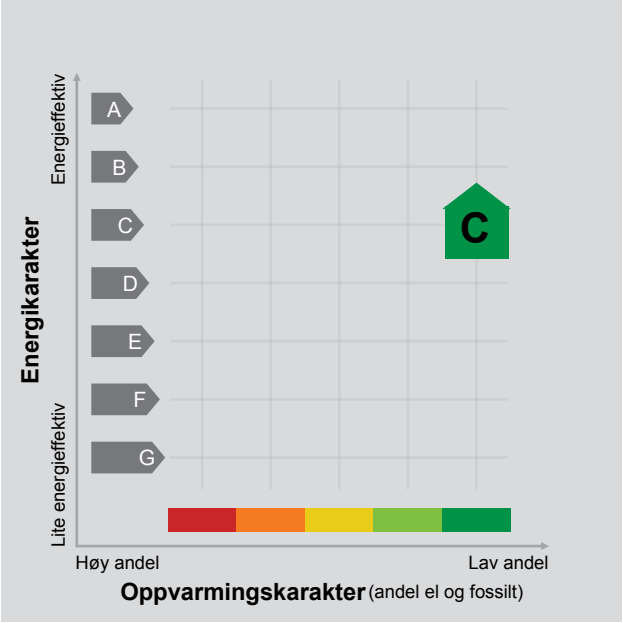
Analyse m²-priser

129 050 Jar 16 Vest grunnkrets i snitt siste 9 mnd
128 571 Ringshaugveien 12 Totalpris 4 500 000

86 343 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Ringshaugveien 12
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300960423
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	642bf12d-09e3-4fcb-8556-dd85d204d824
Dato	23.03.2024
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ SIMEN MANNES DIDRIKSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	2332
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringshaugveien 12
Postnummer: 1356
Sted: BEKKESTUA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0307
Dato: 23.03.2024 16:28:58
Energimerkenummer: 642bf12d-09e3-4fcb-8556-dd85d204d824

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 97
Seksjonsnummer: 52
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300960423

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	812 m²
Areal tak	617 m²
Areal gulv	631 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	587 m²
Oppvarmet BRA	2 332 m²
Totalt BRA	2 332 m²
Oppvarmet luftvolum	6 113 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,32 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Simen Didriksen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	244 458 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	155 232 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	244 458 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	105 140 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	139 318 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	244 458 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,3 %

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att: Johanne Kindberg - johanne.kindberg@privatmegleren.no

Oslo, 11.08.2026

Deres ref: 7260252
Vår ref: 650-Bol-052
Eiendommens navn: Sameiet Bekkestua Have
gnr 17 bnr 97snr 52 i BÆRUM kommune
Adresse: Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA
Org. nr.: 933010783
Selger: Myhren, Svein Erik
Teigen, Cathrine

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93204754

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Vedlikeholdsfond	kr	153,00
Renovasjon - Bolig	kr	346,00
Kollektiv avtale: TV/Internett	kr	10,00
Andel felleskostnader - Alle	kr	686,00
Andel felleskostnader - Bolig	kr	475,00
Totalt	**kr**	**1 670,00 pr. mnd.**

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Denne seksjonen er en del av et kombinert sameie med både bolig- og næringsseksjoner. I henhold til sameiets vedtekter er det en todelt fordeling av felleskostnader: *

"Felleskostnader alle" dekker utgifter som fordeles mellom både bolig- og næringsseksjoner. * "Felleskostnader bolig" dekker utgifter som kun gjelder boligseksjonene. Som følge av dette mottar boligseksjonene faktura med separate varelinjer for disse kostnadene, for å tydeliggjøre fordelingen og sikre korrekt belastning i henhold til vedtektene.

For boligseksjoner inkluderer felleskostnader bolig blant annet renovasjon, strømforbruk i fellesarealer, vedlikeholdskostnader, tilknytningsavgift til kollektivt anlegg for TV og internett mv.

Oppvarming og varmtvannsforbruk faktureres etter forbruk fra 01.07.2025 direkte til seksjonseier. For nærmere opplysninger vises det til sameiets vedtekter.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 9 594,00
Andel gjeld:	kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Erik Lorck Jenssen
E-post: sameietbekkestuahave@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Vedtatt i årsmøte 5. desember 2023,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret i ordinært årsmøte 25. mars 2025.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiets eiendom har adresse gnr. 17 bnr. 97 snr. 1-276 i Bærum kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form at en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Boligseksjonene har parkering, boder og fellesfunksjoner i garasjekjelleren. Kun enkelte av funksjonene er felles med næringsseksjonene.

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

Allmennheten har tinglyst evigvarende rett til ferdsel og opphold på del av sameiets felles utomhusarealer. Rettigheten gjelder på vestsiden av gang- og sykkelveien som krysser sameiets eiendom fra syd-vest til nord-øst.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Driften av boliger og næringslokaler er i utgangspunktet svært forskjellig. Så langt det er mulig, skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet, skal kunne gjennomføres uavhengig av den andre delen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

Det er forbudt å kjøre bil på sameiets utomhusarealer. Unntatt fra forbudet er nødetatene, flyttebiler, måkebiler og andre servicekjøretøy som har behov for atkomst.

2.4. Parkering

I sameiet er det til sammen 210 parkeringsplasser.

Tre plasser er såkalte «kompisplasser», det vil si at to biler står etter hverandre på én plass. Dette gjelder plass nr. 198, 205 og 206.

To plasser som ligger utendørs på terreng er satt av til parkering for offentlige tjenestebiler som f.eks. hjemmehjelpstjeneste. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser under tak utenfor innkjøring til p-kjeller fra Gamle Ringeriksvei avsatt til bildelingsordning. Styret har fullmakt til å inngå avtale med bildelingsleverandør om bruk av plassene til dette formålet. En slik avtale skal være betinget av at leverandøren bekoster strøm til disse.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Parkeringsplass(er) som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ni MC-plasser (parkeringsplasser for motorsykkel). MC-plasser som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen parkeringsplasser eller MC-plasser kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse

fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin plass.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsanlegget inneholder seks parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Slike plasser er forbeholdt beboere med et dokumentert behov. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

2.6. Boder

Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én eller flere boder. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen boder kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin bod.

2.7. Dyrehold

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

2.8. Særlig om bruken av næringsseksjonene

Dersom det drives serveringsvirksomhet i seksjon nr. 238 (trevilla), har denne seksjonen rett til å etablere uteservering på fellesareal utenfor sin seksjon.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene.

2.9. Særlig om bruken av seksjon nr. 238 – Ringshaugveien 16

Seksjon nr. 238 omfatter gammel bebyggelse som ligger på sameiets utomhusareal. Seksjonen omfatter et hovedhus og et uthus.

Seksjon nr. 238 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Alt av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som gjelder bebyggelsen som omfattes av seksjon nr. 238, er eiers eget ansvar. Verken sameiet eller styret i sameiet har noe ansvar for å sørge for at slikt vedlikehold blir utført.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra seksjon nr. 238.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Kostnader som etter hovedregelen skal fordeles etter sameiebrøk, kan likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, skal avregnes etter forbruk dersom dette er bestemt i vedtektene eller besluttes av styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokeres til enkeltseksjoner.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører bolig og areal som
disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene.

Kostnader knyttet til noderom, energisentral(er), hovedtavlerom og atkomst til garasjekjeller dekkes av både bolig og næring i henhold til eierbrøk. Andre kostnader som knytter seg til garasjekjelleren dekkes av bolig alene.

Strømkostnader som knytter seg til fellesareal, dekkes i henhold til andel fellesareal som disponeres. Dette fører til at næringsseksjonene dekker 1 %, mens boligseksjonene dekker det øvrige. Videre fordeling skjer forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Kostnader som knytter seg til parkeringsplasser, for eksempel til drift og vedlikehold av kjøreport, feiing og oppmerking, dekkes med lik andel per plass. MC-plasser betaler en halv andel. «Kompisplasser» betaler to andeler. Utover dette, skal parkeringsplassene ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, heller ikke om parkeringsplassen er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Boder skal ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, selv om boden er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Der boligseksjoner har uteplasser liggende over næringsseksjoner, er skillet mellom konstruksjonene lekkasjesikret med en membran. Kostandene til reparasjon og vedlikehold av membranen er boligseksjonenes ansvar. Næringsseksjonenes ansvar for kostnader til reparasjon og vedlikehold er begrenset til underliggende betongkonstruksjon.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom. Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan gjeldende fordeling av felleskostnader endres i vedtektene.

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

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

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

Sameiet kan opparbeide et fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsbehov, påkostninger eller andre fellestiltak.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

For seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) har seksjonseier ansvar for alt utvendig og innvendig vedlikehold av trevilla og sidebygning.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til fellesareal for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter om årsmøtet skal gjennomføres elektronisk eller som fysisk møte. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

Bestemmelsene punkt 7.2 annet avsnitt gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomité

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Alle næringsseksjoner, bortsett fra næringsseksjoner som kun omfatter en bod eller parkeringsplass, har én stemme hver.

Næringsseksjoner som kun omfatter en parkeringsplass eller en bod har ikke stemmerett.

Flertall regnes etter antall stemmer som er avgitt i årsmøtet.

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

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene og ikke berører boligseksjonene.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Styret skal ha en leder. Styrelederen velges av årsmøtet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styret kan på vegne av alle sameierne samtykke til tinglysning av servitutter på sameiets eiendom som gjelder fellesareal.

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

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks til vedkommende, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn arbeidet, og avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 femte avsnitt gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning i garasjekjeller og bodareal.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Boligseksjoner har egne avfallspunkter i form av dypoppsamlere lokalisert på fellesområdet. Næringsseksjoner har eget avfallsrom med tilkomst fra «Frøytunplassen».

13. ENERGISENTRAL

Det er etablert to energisentraler for sameiet i kjelleretasjen. Sentralene eies av sameiet som også skal stå for driften.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan allokeres til enten næringsseksjonene eller boligseksjonene, skal fordeles etter areal (Næring = 1440 BTA = 5,9 %, Bolig = 22800 BRA = 94,1 %).

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ENQVIST

BEKKESTUA HAVE

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Bekkestua Have

Tid: 17. Mars 2026, klokken 18.00

Sted: Holmen Fjordhotell, Slemmestadveien 64, Nesbru

Husk å møte opp i god tid. Registrering starter klokken 17.00 og det ordinære møtet igangettes klokken 18.00. Etter det ordinære årsmøtet blir det avholdt et beboermøte.



ÅRSMØTET

INNKALLINGEN	ÅRSMØTET	FULLMAKTEN
Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.	Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.	Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post. Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent. Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

REISEINFORMASJON

BUSS	TOG	BIL
Stoppested ved hotellet er Grønlia og det tar ca. 5 minutters gange til hotellet.	Holmen Fjordhotell ligger ca. 10 minutter med taxi fra Sandvika og Asker stasjon.	Det er anviste parkeringsplasser i nærområdet. Det er ikke tillatt å parkere langs veien eller utenfor avmerket område.



BEBOERMØTE

Det blir avholdt beboermøte etter at det ordinære årsmøtet er avsluttet. Styret innleder med følgende punkter:

- Informasjon
- Reklamasjoner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

i Sameiet Bekkestua Have

Tid: 17. mars 2026, klokken 18:00
Sted: Holmen Fjordhotell, Slemmestadveien 64, Nesbru

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1	Styrets årsrapport	Side 5-9
Sak 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025	Side 10-20
Sak 3	Fastsettelse av styrehonorar for 2025	Side 21
Sak 4	Utvendig vindusvask	Side 22-23
Sak 5	Overføring av alarmoverføring til brannvesen	Side 24-25
Sak 6	Vedtektsendring fra styret: Instruks for valgkomitéen	Side 26-27
Sak 7	Vedtektsendring fra valgkomité: Instruks for valgkomitéen	Side28-31
Sak 8	Vedtektsendring fra styret: Bygningsmessige endringer tilknyttet den enkelte leilighet	Side 32-33
Sak 9	Oppføring av pergola på balkong	Side 34-37
Sak 10	Utvidelse av markterrasse	Side 38-39
Sak 11	Sammenkobling av markterrasser	Side 40-41
Sak 12	Etablering av tilkomstrampe til markterrasse	Side 42-43
Sak 13	Lading av elektriske hjelpemidler i sykkelbod	Side 44-45
Sak 14	Budsjett 2026	Side 46-47
Sak 15	Valg	Side 48-55
a)	Valg av styre	
b)	Valg av valgkomité	

Vedlegg

- Styrets årsrapport Side 5-8
- Årsregnskap og revisjonsberetning Side 11-20
- Grunnlag til sakene på agendaen Side 5-55
- Budsjett Side 45
- Fullmaktsskjema Side 57

Sak 1 Styrets årsrapport

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Lene Holstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Geir Baastad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Øivind Bjørnstad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Erik Jenssen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kim Paulsen	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Aslaug Groven Årnes	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Steinar Skui (næring)	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Thor J. Østby	valgt for 1 år i 2025

Alle styremøtene har vært avholdt med varamedlem til stede.

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Bekkestua Have
Antall seksjoner:	229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner, herav 39 p-plasser og boder for næring
Kommune:	Bærum Kommune
Sameiets org.nr.:	933 010 783
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forretningsfører:	Marius Rise
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS
Forsikringsnummer:	93204754

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

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

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern,

byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER
29 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID
Styret gjør oppmerksom på at flere av sakene som rapporten omhandler ikke er avsluttet, og disse vil vi informere om på årsmøtet.

Styremøter
Styret har i løpet av sameiets 2. driftsår avholdt 11 ordinære styremøter. Hvert styremøte har i gjennomsnitt behandlet 25 saker, og flere av sakene har vært meldt inn av seksjonseiere i sameiet. Styret har i tillegg hatt tett dialog via e-post og/eller Teams-møter i løpet av styreperioden, når det har vært behov for å diskutere saker i forkant av styremøtene.

Kommunikasjon med beboere i sameiet
Kommunikasjon fra styret ut til sameiet har i stor grad vært via informasjonsskriv / e-post, og via SMS-varsling for hastemeldinger. Henvendelser fra beboere har vært svart ut via e-post til **sameietbekkestuahave@styremail.no**.

Styret har i 2025 håndtert 2 791 henvendelser på Styremailen. Dette er en vesentlig del av arbeidsbelastningen til styret. Veldig mange av henvendelsene gjelder dokumentasjon knyttet til egne boligseksjoner. Denne informasjonen ligger i boligens FDV og er utenfor styrets rekkevidde.

Heime-appen
Etter ønske fra flere seksjonseiere i sameiet om å ha en intern informasjonskanal til bruk for beboere i sameiet, så ble appen Heime introdusert på vårparten 2025. I tillegg til å være en kanal hvor beboere kan stille spørsmål og be om råd fra andre beboere, så har vi også fått på plass en funksjon hvor en kan låne/låne ut sin parkeringsplass i perioder hvor en selv er bortreist eller på jobb. Etter det vi har registret av bruken for denne funksjonen, så fungerer den etter forholdene.

Drifts-/serviceavtaler
Utbygger har innledningsvis inngått nødvendige drifts- og serviceavtaler. Styrets medlemmer følger opp inngåtte avtaler og har i løpet av 2025 igangsatt et arbeid for å vurdere hvilke avtaler som vi bør reforhandle, erstatte med nye eller som vi ikke kan endre nå grunnet garanti-/bindingstid. Vi vil gi en status om dette arbeidet på årsmøtet.

Økonomi
Styret har fokusert på grundig gjennomgang av fakturaer for å passe på at vi ikke betaler for noe utbygger er ansvarlig for eller som skal dekkes av garanti. Kostnader for drifts-/serviceavtaler har også vært i fokus.
Vi har spart store beløp på å endre regningen fra kommunen for vann og avløp fra å være basert på m2 til målt forbruk. I den forbindelse har vi gjort samme endring for alle beboere ved at vi har fjernet Akonto for vann/avløp og energi fra felleskostnad og gått over til en separat faktura hver måned etter målt forbruk. Avregningene for denne overgangen har vært litt komplisert og vi klarte dessverre ikke å kommunisere dette bra nok.

Resultatregnskapet har blitt bedre enn budsjettert fordi vedlikeholdskostnadene ikke har slått inn dette første driftsåret, og overgangen fra Akonto til målt forbruk av vann og avløp.

Vann og varme
Styret har valgt å endre betaling for vann og varme fra A-konto basert på m2 boligflate til målt forbruk.

Da vi flyttet inn var det installert målere for vann og varme (kaldt vann, varmt vann og energimåler for gulvvarme) I alle boenheter, men dette ble ikke satt I drift av utbygger. Hver boenhet betalte derfor A-konto basert på m2 boligareal for vann og varme fra innflytting. Styret anså dette som en dyr og urettferdig løsning. Vi besluttet å endre dette med tilbakevirkende kraft fra 01.10.2024.

Avregningen mellom det som skulle vært betalt etter måling og det som hadde blitt betalt A-konto frem til 10.06.2025 viste at boligeierne skulle ha tilbakebetalt ca. 520.000. Vi avsluttet innbetaling av A-konto betaling fra boenhetene fra denne datoen, men da beregningene fra målesystemet ikke var helt klart, betalte sameiet vann og energi for alle boenheter I 3 måneder (01.07. – 20.09.2025). Den 01.10.2025 var beløpet som skulle tilbakebetales på ca. 125.000. Dette ble så avregnet og tilbakebetalt, men da viste det seg at noen boenheter hadde brukt mer enn det de hadde betalt inn til A-konto slik at de måtte betale inn istedenfor å få tilbake.

Fra 01.10.2025 har det blitt sendt ut regning etter forbruk for hver måned. Teksten I disse fakturaene er dessverre veldig kort, men det er mulig å gå inn på siden til de som

leser av målerne (EcoGuard) eller Curves-appen. Da kan man se sitt detaljere forbruk dag for dag.

Hvis du ikke allerede har søkt om tilgang på Curves-appen, kan du gjøre det ved å kontakte: **support@ecoguard.se**

Overtakelser
Alle bygg og alle utearealer er nå overtatt av sameiet. Det har også vært gjennomført ettårsbefaringer på deler av bygningsmassen.

Reklamasjoner
Styret har på vegne av sameiet registrert til sammen over 250 reklamasjoner. Det meste er utbedret. Mye er fortsatt ubesvart. Og en del ting er vi uenige om. Vi har benyttet bistand fra OPAK m.fl. for dokumentasjon av feil og mangler, og vi har samarbeid med advokat. Det er fare for at det ender med rettslig tvist med utbygger.

Ferdigattest
Det foreligger p.t. ikke ferdigattest. Utbygger søkte ferdigattest høsten 2025. Kommunen satte behandling av søknaden i bero, da flere forhold ikke var avsluttet på det tidspunkt.

Garasjeport
Det har vært flere utfordringer med feil knyttet til garasjeport. Stort sett har dette vært feil som har gjort at porten blir stående oppe. Sameiet har en serviceavtale med portleverandør, men det har ikke vært nok til å holde porten operativ 100%. Av feil vi har sett og som ikke har vært forventet ser vi wire brudd, fjærbrudd og feil på bakkesensor.

P-Plasser og lading
Feil og problemer med lading har bedret seg etter hvert som systemene har blitt bedre innkjørt. Feil i Current sitt system løses stort sett innen 2 virkedager, mens feil i det elektriske som krever lokal oppfølging/utbedring av elektriker tar lenger tid. Opp mot 2 uker i enkelte tilfeller. Dette er for mye og styret har måttet være pådriver overfor Ørnulf Wiig for å få løst disse oppgavene.

En HC-plass har blitt omfordelt, siste året, til beboer med HC bevis.

Kjøring i Kleivveien
Vi har sett stor grad av gjennomkjøring i Kleivveien. Dette ble tatt opp med Bærum Kommune som eier veien og de installerte bom. Dette bedret situasjonen, men det var fremdeles de som kjørte utenfor bommen/veien for å komme forbi. Styret plasserte en større stein i bommens forlengelse, men med så god avstand at det ikke hindret sykkel og barnevogn i å passere. Dette oppfattes som en tilfredsstillende løsning da gjennomgangstrafikken nå er borte.

Solskjerming
Avtalen med Fasadeprodukter som gir fordelaktige rabatter på både utvendig og innvendig solskjerming er videreført 2026. Innvendig solskjerming gjelder både plissegardiner og hengende tøygardiner. Med hensyn til utvendig solskjerming, som markiser og ZIP-screen, er det regler for bruk av riktig farge og kvalitet. Dette blir sikret ved bestilling hos Fasadeprodukter.

Nøkler
Bestilling av ekstra nøkler skjer gjennom styret. Ved bestilling skal nr. som står på nøkkelen, antall, fakturaadresse og leveringsadresse oppgis.

Postkasse/dørskilt
Styret har som intensjon at sameiet har samme type skilting på postkasse og dørskilt (viser til Husordensreglene pkt. 7). Seksjonseiere kan da bestille skilt på styrets e-post: **sameietbekkestuahave@styremail.no**

Forsikringssaker
Vi har dessverre hatt innbrudd i flere boder i løpet av året. Dette ble av styret anmeldt til politiet. Reparasjon blir utbedret som forsikringssak. Dessverre har dette tatt lengre tid enn forventet og utbedre.

Næring
Alle næringslokaler er utleid og i drift med unntak av Ringshaugveien 16 (det brune huset i midten). Ringshaugveien 16 planlegges solgt som næringslokale med bruksområde i henhold til reguleringsplan (utadrettet virksomhet).

Rammeavtaler/rabattavtaler
Avtalene med Fasadeprodukter, Verket Interiør (Bærums Verk) og Brødrene Kolstad Belysning (Stabekk) vil også gjelde ut 2026.

Annet
Styret minner om at det er seksjonseiers ansvar å sette leietaker inn i gjeldende husordensregler og øvrig dokumentasjon som gjelder leiligheten og bruk av fellesareal.

Bekkestua, 4. mars 2026
Styret i Sameiet Bekkestua Have

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 3.990.583, mot et budsjettert overskudd på kr 108.200.

For øvrig vises det til styrets kommentarer om økonomi i styrets årsrapport, jfr. sak 1.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

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

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

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 683.767 i restanser. Forskuddsbetalte kundefordringer utgjorde kr 294.944. Kundefordringene består i hovedsak av fakturert avregning av vann og varme, med forfall i 2026.

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

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

BankID Signing
Erik Lorck Jenssen
2026-03-02
BankID Signing
Lene Holstad
2026-03-02
BankID Signing
Steinar Skui
2026-03-02
BankID Signing
Geir Baastad
2026-03-02
BankID Signing
Kim Paulsen
2026-03-03
BankID Signing
Aslaug Groven Årnes
2026-03-03
BankID Signing
Øivind Bjørnstad
2026-03-04

RESULTATREGNSKAP 2025

Sameiet Bekkestua Have

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader	2	7 462 685	7 585 000	1 560 016
Andre inntekter	3	2 569 973	2 025 900	1 948 093
Sum driftsinntekter		**10 032 658**	**9 610 900**	**3 508 109**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	4	798 700	808 700	7 387
Kommunale avgifter	5	819 131	2 604 000	554 629
Vedlikehold	6	681 580	1 875 000	295 565
Driftskostnader	7	2 732 204	3 030 000	1 005 563
Honorarer	8	418 518	395 000	289 477
Forsikring		645 980	600 000	139 887
Andre kostnader	9	83 211	190 000	21 260
Sum driftskostnader		**6 179 325**	**9 502 700**	**2 313 769**
Driftsresultat		**3 853 333**	**108 200**	**1 194 340**
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter	10	137 250	0	3 554
Netto finansresultat		**137 250**	**0**	**3 554**
ÅRETS RESULTAT		**3 990 583**	**108 200**	**1 197 894**

OVERFØRINGER			
Vedlikeholdsfond	495 654	0	0
Overført annen egenkapital	3 494 929	0	1 197 894
Sum overføringer	**3 990 583**	**0**	**1 197 894**

BALANSE 2025

Sameiet Bekkestua Have

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	11	683 767	551 054
Forskuddsbet. kostnader		2 621	2 449
Gasskostnader	12	50 238	0
Andre fordringer	13	880 709	4 071
Bankinnskudd mv.	14	4 255 541	1 653 622
Sum omløpsmidler		**5 872 876**	**2 211 197**
SUM EIENDELER		**5 872 876**	**2 211 197**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		4 692 823	1 197 894
Vedlikeholdsfond		495 654	0
Sum egenkapital	**15**	**5 188 477**	**1 197 894**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder	11	294 944	86 713
Fjernvarme		0	300 000
Leverandørgjeld		389 456	302 463
Påløpte kostnader		0	324 127
Sum kortsiktig gjeld		**684 400**	**1 013 303**
Sum gjeld		**684 400**	**1 013 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 872 876**	**2 211 197**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Bekkestua Have

Lene Holstad Styrets leder	Øivind Bjørnstad Styremedlem	Erik Lorck Jenssen Styremedlem
Kim Paulsen Styremedlem	Aslaug Groven Årnes Styremedlem	Steinar Skui Styremedlem
	Geir Baastad Styremedlem	

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i små foretak.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

NOTE 2 FELLESKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Andel felleskostnader: Alle	4 503 876	4 612 500	926 808
Avregning felleskostnad: Næring *	40 714	0	0
Andel felleskostnader: Bolig	2 918 096	2 972 500	633 207
Sum	**7 462 685**	**7 585 000**	**1 560 016**

* Boligselskapets næringsseksjoner (seksjonsnummer 230-237) har i regnskapsåret innbetalt felleskostnader iht. eierbrøk. Innbetalte felleskostnader er avregnet mot de kostnadene næringsseksjonene etter vedtektene er forpliktet til å dekke.

NOTE 3 ANDRE INNTEKTER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje: P-plasser	436 718	444 000	89 348
Garasje: MC-plasser	2 700	0	0
Garasje: Gjesteparkering	15 230	50 400	0
Garasje: Bildeing	600	0	0
Akonto: Oppvarming og varmtvann	0	0	444 929
Renovasjon - Bolig	905 662	924 000	184 511
Tilknytning TV og internett	26 976	27 500	6 808
Vedlikeholdsfond	495 654	0	0
Likviditetstilskudd	370 563	380 000	1 001 280
Andre inntekter	49 363	0	182 056
Refusjon elbillading	266 505	200 000	39 160
Sum	**2 569 973**	**2 025 900**	**1 948 093**

NOTE 4 PERSONALKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar - Alle	700 000	700 000	0
Arbeidsgiveravgift - Alle	98 700	98 700	0
Andre sosiale kostnader - Bolig	0	10 000	7 387
Sum	**798 700**	**808 700**	**7 387**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

NOTE 5 KOMMUNALE AVGIFTER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kommunale avgifter - Renovasjon	819 131	2 604 000	554 629
Sum	**819 131**	**2 604 000**	**554 629**

Kommunale avgifter består kun av renovasjonsavgift til Bærum kommune.
Vann- og avløpsgebyr er avregnet iht. avlest forbruk per seksjon for regnskapsåret 2025.

NOTE 6 VEDLIKEHOLD

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utvendig - Alle	0	400 000	0
Vedlikehold utomhus, grøntskjøtsel - Alle	78 125	200 000	2 651
Vedlikehold bygning innvendig - Bolig	165 818	200 000	0
Vedlikehold nøkler/låser/skilt - Bolig	112 852	75 000	41 980
Vedlikehold garasjeport - Alle	62 998	50 000	31 223
Vedlikehold VVS - Alle	0	100 000	0
Egenandel forsikring - Alle	24 000	0	12 000
Vedlikehold elektrisk anlegg - Bolig	538	100 000	0
Vedlikehold garasjekjeller - Alle	62 648	300 000	201 650
Vedlikehold ventilasjon - Bolig	93 352	150 000	0
Vedlikehold sprinkler og varmesentral - Alle	81 250	150 000	0
Vedlikehold diverse - Alle	0	150 000	6 062
Sum	**681 581**	**1 875 000**	**295 566**

NOTE 7 DRIFTSKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg - Alle	396 909	500 000	107 130
Strøm ladeanlegg - Bolig	257 909	200 000	41 711
Rest avregning: Vann og varme *	497 741	400 000	541 388
Renhold - Bolig	559 376	750 000	0
Annen renovasjon - Bolig	0	150 000	0
Driftskostnader heis - Bolig	274 863	240 000	7 919
Brannsikring - Alle	158 989	150 000	35 148
Vaktmestertjenester - Alle	540 146	600 000	241 051
Kopiering og porto - Alle	0	10 000	0
Km.godtgjørelse - Bolig	14 175	0	0
Bompenger - Bolig	0	0	3 098
Reiseutgifter, Bompenger - Bolig	2 208	0	20 790
Diettkostnad, Oppgavepliktig - Bolig	3 000	0	4 400
Tilknytning TV og internett	26 888	30 000	2 928
Sum	**2 732 204**	**3 030 000**	**1 005 563**

* Rest avregning: Vann og varme, består av hovedsakelig av ikke-avregnet forbruk av utevarme.

NOTE 8 HONORARER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon - Alle	15 666	20 000	0
Forretningsførsel - Alle	213 900	225 000	168 750
Ekstra forretningsførsel - Alle	22 955	0	0
Juridisk bistand - Alle	68 429	100 000	75 659
Konsulenttjenester - Alle	97 568	50 000	45 068
Sum	**418 518**	**395 000**	**289 477**

NOTE 9 ANDRE KOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter - Alle	3 200	0	3 100
Styre- og årsmøter - Alle	31 810	40 000	400
Styreutgifter - Alle	0	0	245
Bankomkostninger - Alle	18 447	10 000	6 584
Diverse kostnader - Alle	29 756	140 000	10 931
Øreavrunding	-2	0	0
Sum	**83 211**	**190 000**	**21 260**

NOTE 10 FINANSINNTEKTER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder - Alle	1 698	0	0
Bankrenter - Alle	118 227	0	3 554
Andre finansinntekter - Alle	17 325	0	0
Sum	**137 250**	**0**	**3 554**

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen. Bankrenter består av opptjente renter på boligselskapets midler i plasseringskonto hos Boligbanken.

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Restanser	683 767	551 054
Forskuddsbetalt	294 944	86 713
Netto kundefordringer	**388 823**	**464 341**

Restanser og forskuddsbetalte kundefordringer utgjøres per 31.12. i hovedsak av avregnet forbruk av vann og varme for 2025.

NOTE 12 GASSKOSTNADER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gasskostnader	50 238	0
Sum	**50 238**	**0**

Gasskostnader består av det som må antas å være boligselskapets gassbeholdning per 31.12.2025. Forbruk av gass og andel av servicekostnaden på gassanlegget fordeles og avregnes kun til de seksjonene i sameiet som har gasspeis.

NOTE 13 ANDRE FORDRINGER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	880 709	4 071
Sum	**880 709**	**4 071**

Andre fordringer består av avsetninger for ikke-fakturert inntekt for ladestrøm, refusjon fra Bærum kommune for vann- og avløpsgebyr etter avlest målerstand per 31.12., samt ikke-fakturert avregning av felleskostnader, vann og varme for næringsseksjonene (seksjonsnummer 230-237).

NOTE 14 BANKINNSKUDD

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto	735 273	650 480
Plasseringskonto 31+ - Boligseksjonene	3 520 268	1 003 142
Plasseringskonto 31+ - Vedlikeholdsfond	0	0
Sum	**4 255 541**	**1 653 622**

Årets disponering av resultatet til vedlikeholdsfond overføres til egen Plasseringskonto 31+ Vedlikeholdsfond i 2026. Etter overføring består Plasseringskonto 31+ Boligseksjonene kun av fri likviditet tilhørende boligseksjonene, jfr. note 13.

NOTE 15 ENDRING I EGENKAPITAL

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	1 197 894	0
Tilført fra årsts resultat	3 494 929	1 197 894
Overført vedlikeholdsfond	495 654	0
Egenkapital 31.12.	**5 188 477**	**1 197 894**

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

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Etter avregning av felleskostnader for næringsseksjonene (seksjonsnummer 230-237) per 31.12., hvor innbetalte felleskostnader er avregnet mot kostnadene næringsseksjonene etter vedtektene er forpliktet til å dekke, eies sameiets frie egenkapital (annen egenkapital) kun av boligseksjonene. Vedlikeholdsfondet er felles og eies både av bolig- og næringsseksjonene.

NOTE 16 DRISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**1 197 894**	**0**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 990 583	1 197 894
C. Disponible midler 31.12	**5 188 477**	**1 197 894**
Årets endring i disponible midler	3 990 583	1 197 894
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 872 876	2 211 197
- Kortsiktig gjeld	684 400	1 013 303
= Disponible midler 31.12	**5 188 477**	**1 197 894**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BEKKESTUA HAVE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MHBND-0EPFH-8E38F-HLXV7-8N85O-1H0V6

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 18:38:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MHBND-0EPFH-8E38F-HLXV7-8N85O-1H0V6

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 validatingsverktøy for digitale signaturer.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 500.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 500.000. Styret fordeler honoraret internt. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Sak 4 Utvendig vindusvask

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret har i utgangspunktet lagt til grunn at alle skal vaske egne vinduer. Vi ser imidlertid at det ikke alltid er så lett. Styret vil derfor fremme følgende forslag:

Sameiet inngår avtale om vask av alle vinduer (bortsett fra de som nås fra egen balkong). Kostnaden fordeles etter en egen brøk, beregnet ut fra antall og størrelse på vinduer for hver leilighet.

Fordelingen vil være lik for hvert år, dermed lett å administrere. Legges inn som egen linje på faktura felleskostnader.

Styret ser det som en fordel om alle vinduer vaskes samtidig, av samme firma. Da unngår vi at man søler på hverandres vinduer ved vask. Da kan vi samtidig få vasket de vinduer som sameiet har ansvar for. Vi ser ikke behov for felles vask av vinduer som kan nås fra egen terrasse. Dette kan folk klare selv. Dersom vi skulle inkludert disse vinduer (og glasskyvedører) ville vi måttet besørge tilgang for renholderne gjennom leilighetene og ut på terrassene

Kostnaden fordeles etter en egen brøk, beregnet ut fra antall og størrelse på vinduer for hver leilighet.

Vi har foreløpig innhentet pris bare fra ett selskap. Dersom de får avtale på hele sameiet, og alt kan faktureres på én faktura, vil dette selskapet kunne vaske de små soveromsvinduene for ca. 40 kr/stk., og de store for ca. 65 kr/stk. Styret oppfatter det som rimelig, og vil derfor anbefale denne løsningen.

Det forutsettes vask én gang pr. år. Alternativet er at sameiet ikke engasjerer seg i vindusvask, og at alle må ordne dette selv.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med egnet firma for utvendig vindusvask. Kostnaden fordeles til den enkelte seksjonseier etter en egen brøk beregnet ut fra antall og størrelse på vinduer, og legges på som en egen linje på månedlig faktura for felleskostnader.

Kommentar fra forretningsfører:
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter iht. vedtektenes punkt 5.1, underpunkt i), vinduer og ytterdører. Dette punktet i sameiets vedtekter følger hovedregelen i Eierseksjonslovens § 32.

Seksjonseieren har derfor ansvar for det løpende vedlikeholdet av vinduene, inkludert rengjøring, smøring og andre tiltak for å holde vinduene i forsvarlig stand.

Styret foreslår i denne saken å administrere seksjonseierens vedlikeholdsplikt, slik at den blir utført periodisk, forsvarlig og uten unødig tilsmussing av øvrig bygningsmasse.

Det legges derfor til grunn **alminnelig flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 49.

Sak 5 Overføring av alarm til brannvesen

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Sameiet har i dag avtale med Securitas om mottak av signaler ved utløst brannalarm. Styret vurderer i stedet å inngå avtale med brannvesenet.

Vi har listet opp fordeler og ulemper ved de to alternativene:

Utrykningstid

Securitas:	20 – 30 min
Brannvesenet:	5 min.

Ved utløst alarm skal bygget evakueres. Alarmen skal ikke slås av, og beboere skal ikke gå tilbake til sine leiligheter, før Securitas, brannvesenet eller brannvernleder har sjekket at det ikke brenner der alarmen er utløst. Fordelen med rask respons er primært kortere ventetid før alarmen kan avstilles.

Dersom det faktisk brenner vil det også være en fordel med raskere respons. Men dersom det oppdages flammer eller røyk, vil man uansett ringe brannvesenet.

Vi oppfatter at personsikkerheten er godt ivaretatt selv om Securitas har lang responstid.

Kompetanse

Vår lille erfaring med personell fra både brannvesenet og Securitas tyder på at brannvesenet er noe mer kompetente.

Kostnader

Securitas:	9.000 kr/år (Det prises som ett abonnement)
Brannvesenet:	Over 300.000 kr/år. (De har en fast pris pr. bolig/næringslokale)

Utrykninger kommer i tillegg. Men disse vil bli viderefakturert til den seksjonseier der alarmen er løst ut.

Tilgang
Byggene har 6 nøkkelbokser, som bare brannvesenet har tilgang til. Dersom vi velger avtale med brannvesenet, vil de legge en hovednøkkel (som går til alle dører - også leilighetene) i disse nøkkelboksene.

Brannvesenet vil dermed ha full tilgang.

Securitas har nøkkel til alle hoved- og kjellerinnganger. Den har de med seg når de rykker ut. Securitas vil ikke kunne benytte nøkkelboksene. Vi kunne likevel latt Securitas få en hovednøkkel, men vi har ikke villet risikere at slik nøkkel kommer på avveie.

Avslutningsvis
Det er ulik oppfatning i styret om hvorvidt vi skal fortsette med Securitas, eller om vi skal inngå avtale med brannvesenet. Styret har derfor besluttet å legge dette frem for beslutning i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Asker og Bærum brannvesen for alarmoverføring.

Kommentar fra forretningsfører:
Tiltaket anses å inngå i ordinær drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Det legges derfor til grunn **alminnelig flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 49, første ledd.

Sak 6 Vedtektsendring fra styret: Instruks for valgkomitéen

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret ønsker å tillegge et nytt punkt 8.8 i sameiets vedtekter om valgkomitéen.

SITAT

8.8. Valgkomitè

Komiteen skal bestå av 3 til 4 personer, vedtatt på årsmøtet. Formålet er å skaffe kandidater til styret.

Valgkomiteen velges for 2 år av gangen, er ulønnet og arbeider på selvstendig grunnlag.

Det er styrets ansvar, i god tid før årsmøtet, å gjøre komiteen oppmerksom på hvilke verv som står på valg, slik at komiteen har tid på seg til å kontakte/finne det nødvendige antall nye kandidater. Kandidatene skal fortrinnsvis være beboer i Sameiet Bekkestua Have eller være seksjons eier i samme.

Kandidatene skal være fylt 18 år før tiltredelse.

Valgkomiteen kan ikke foreslå kandidater fra egen valgkomite. Ønsker en av disse en plass i styret må de fremmes som benkeforslag.

Kandidaten må kunne anses som skikket til å kunne gjøre en styrejobb på vegne av hele sameiet og vurderes på grunnlag av faglig kompetanse og samarbeidsevne. Valgkomiteen skal ha samtale med kandidatene før de fremmes slik at komiteen kan gå god for kandidatene.

Komiteen skal holde styret orientert om sitt arbeid for å fylle ledige verv, slik at styret, i forkant av årsmøtet, er kjent med status på kandidater.

SITAT SLUTT

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar tillegg av nytt punkt 8.8 om valgkomitè. Tillegget medfører et nytt punkt 8.8, og lyder som følger:

SITAT

8.8. Valgkomitè

Komiteen skal bestå av 3 til 4 personer, vedtatt på årsmøtet. Formålet er å skaffe kandidater til styret.

Valgkomiteen velges for 2 år av gangen, er ulønnet og arbeider på selvstendig grunnlag.

Det er styrets ansvar, i god tid før årsmøtet, å gjøre komiteen oppmerksom på hvilke verv som står på valg, slik at komiteen har tid på seg til å kontakte/finne det nødvendige antall nye kandidater. Kandidatene skal fortrinnsvis være beboer i Sameiet Bekkestua Have eller være seksjons eier i samme.

Kandidatene skal være fylt 18 år før tiltredelse.

Valgkomiteen kan ikke foreslå kandidater fra egen valgkomite. Ønsker en av disse en plass i styret må de fremmes som benkeforslag.

Kandidaten må kunne anses som skikket til å kunne gjøre en styrejobb på vegne av hele sameiet og vurderes på grunnlag av faglig kompetanse og samarbeidsevne. Valgkomiteen skal ha samtale med kandidatene før de fremmes slik at komiteen kan gå god for kandidatene.

Komiteen skal holde styret orientert om sitt arbeid for å fylle ledige verv, slik at styret, i forkant av årsmøtet, er kjent med status på kandidater.

SITAT SLUTT

Kommentar fra forretningsfører:
Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om loven ikke stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst **to-tredjedels flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 27, andre avsnitt.

Sak 7 Vedtektsendring fra valgkomitéen: Instruks for valgkomitéen

Forslagsstiller: Valgkomitéen
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
På årsmøtet i sameiet Bekkestua Have 25. mars 2025 ble det vedtatt at sameiet skal ha en valgkomité. Vedtektenes § 7.5, som omhandler saker som årsmøtet skal behandle, ble oppdatert med et nytt punkt d) "velge valgkomite".

§7.5, første avsnitt, lyder nå som følger:

SITAT

Saker årsmøtet skal behandle

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

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomité

SITAT SLUTT

Vedtektene sier ellers ikke noe om valgkomitéens oppgaver og arbeid.

I forbindelse med at valgkomitéen skulle starte opp sitt arbeid høsten 2025, ble det klart at det ville være hensiktsmessig å etablere noen rammer for valgkomitéens arbeid. Valgkomitéens funksjon er i hovedsak å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre, og valgkomiteen bør være uavhengig av styret for å sikre en nøytral prosess.

Valgkomitéen har derfor utarbeidet et forslag til instruks for valgkomitéen i sameiet Bekkestua Have. Instruksen tar utgangspunkt i etablerte prinsipper for god eierstyring, og vil være en støtte for valgkomitéen også etter hvert som det velges nye medlemmer til komitéen.

Valgkomitéens forslag følger som vedlegg til saken.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar instruks for valgkomiteen i Bekkestua Have i samsvar med forslaget fra valgkomitéen.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke saken og viser til sak 6.

Kommentar fra forretningsfører:
Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om loven ikke stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst **to-tredjedels flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 27, andre avsnitt.

Instruks for Valgkomitéen Bekkestua Have

I henhold til vedtektene for sameiet Bekkestua Have skal det ordinære årsmøtet hvert år velge styremedlemmer og valgkomité - jf. vedtektenes §7.5, Hovedformålet med en valgkomité er å bidra til å finne de beste kandidatene til årsmøtets valg av personer til styreverv.

1. Sammensetning av valgkomitéen

Valgkomitéen bør sammensettes slik at hensynet til sameiets interesser blir ivaretatt, og bør bestå av 3-4 medlemmer. Valgkomitéens medlemmer er uavhengig av styret, og innstilling av medlemmer til valgkomitéen overfor årsmøtet foretas av valgkomitéen selv. Innstillingen skal begrunnes, og skal inneholde relevant informasjon om hver enkelt kandidat. Medlemmer av valgkomitéen velges som hovedregel for to år av gangen. Samlet funksjonstid i valgkomitéen kan ikke overstige tre perioder (6 år). Eventuelt vederlag til medlemmer av valgkomiteen fastsettes av årsmøtet.

2. Valgkomitéens oppgaver og arbeid

Valgkomitéens hovedoppgave er å foreslå kandidater til styret. Forslaget til kandidater skal være i samsvar med vedtektenes § 8.1 og § 8.2. Det vil si at styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder, og at næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem. I tillegg skal det foreslås 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmer velges som hovedregel for 2 år av gangen.

Som en forberedelse til arbeidet med å finne kandidater til styret skal valgkomitéen sørge for å

- gjøre seg kjent med og oppsummere styrets behov og hva det innebærer å sitte i styret på daglig basis.
- få oversikt over ekstraordinære saker og prosjekter som styret arbeider med for øyeblikket, hva de tar med seg inn i den kommende styreperioden, og hva det vil kreve av styremedlemmene
- få oversikt over hvilke styremedlemmer som står på valg (fremgår av protokollen fra forrige årsmøte), og hvorvidt de ønsker å stille til gjenvalg.
- få oversikt over hva styret kommer til å ha behov for av kompetanse og kapasitet i neste periode.

Dette skal skje i dialog med det sittende styret, og vil danne grunnlaget for hvilken kompetanse og egenskaper som er ønsket fra kandidater til styret. Dersom styret har gjennomført en evaluering av eget arbeid bør denne også gjøres tilgjengelig for valgkomitéen. Valgkomitéen gjør deretter en selvstendig vurdering av behovene ved sammensetning av nytt styre.

<u>Kandidatsøk</u>

For å sikre tilfang av kandidater skal valgkomitéen i god tid informere alle seksjonseiere/ beboere om sitt arbeid og muligheten for å melde sin interesse for å stille til valg. Det skal gjennomføres samtaler med potensielle kandidater. Formålet med samtalene er å kartlegge om kandidaten har kompetanse og erfaring som passer til det aktuelle behovet, og hvorvidt kandidaten har interesse og kapasitet til å

påta seg styrevervet. Samarbeidsevne og personlige egenskaper er også viktig for at styret skal kunne fungere godt sammen.

Grunnleggende krav til kandidatene til styreverv er at de er seksjonseiere eller leietakere/samboere med fullmakt fra seksjonseier. Kandidater bør fortrinnsvis også være beboere i Bekkestua Have, og har fylt 18 år før tiltredelse. Valgkomiteen kan ikke innstille kandidater som sitter i valgkomiteen.

3. Innstilling

Basert på kartlegging av behov og samtaler med potensielle kandidater skal valgkomitéen utarbeide en innstilling til sammensetning av nytt styre. Forslaget skal begrunnes og vise til hvordan de foreslåtte kandidatene kan ivareta sameiets behov. Innstillingen bør inneholde informasjon om hver enkelt kandidats kompetanse, kapasitet og uavhengighet. Ved forslag om gjenvalg av styremedlemmer bør innstillingen også gi opplysninger om hvor lenge kandidaten har vært styremedlem og om deltakelse i styrets arbeid.

Forslaget til nytt styre bør så langt det er mulig også ta hensyn til en rimelig fordeling med hensyn til både kjønn og alder. Relevant kompetanse skal imidlertid veie tyngst.
Forslaget til innstilling avstemmes med styrets utpekte kontaktperson.
Innstillingen fra valgkomitéen skal fortrinnsvis være enstemmig. Hvis ikke samtlige er enige, kan det fremmes en innstilling med dissens.
Valgkomitéens innstilling sendes til styret tidsnok til at den kan tas med i innkallingen til årsmøtet.

4. Valg

På årsmøtet skal minst én representant fra valgkomitéen, gjerne leder, være til stede for å presentere innstillingen.

Styremedlemmer som er på valg skal velges på årsmøtet i sameiet, og styreleder, hvis denne er på valg, skal velges særskilt i henhold til vedtektenes § 8.2.

Sak 8 Vedtektsendring: Bygningsmessige endringer tilknyttet den enkelte leilighet

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret foreslår følgende tillegg til punkt 5.3 om Bygningsmessige arbeider:

SITAT

På generelt grunnlag er alle bygningsmessige endringer som representerer fasadeendringer søknadspliktig hos Kommunen.

Installasjon av varmepumpe/air-conditioning enhet utvendig er ikke tillatt.

Alle ønsker om installasjoner som medfører fasadeendring, og som sådan er søknadspliktige i kommunen, krever også tilslutning fra styret, før søknaden kan sendes til kommunen.

Det er ikke anledning til å sende slike søknader om fasadeendring til kommunen før ferdigattest for Bekkestua Have foreligger.

Enhver fasadeendring som eventuelt blir utført uten slike søknader, gjøres på eget ansvar og risiko, og vil derfor kunne bli krevd tilbakeført av enten kommunen eller styret.

Eksempler på typiske tiltak som er søknadspliktige:

1. Etablering av pergola på terrasser/balkonger der et ikke er overliggende balkong,
2. Etablering av skillevegger på balkong/terrasser, dette kan medføre behov for endring av sprinkler for ivaretakelse av brannkrav. Dette er også en fasadeendring
3. Innglassing av balkonger, (fasadeendring, kan medføre krav til brannsikring, dersom det er leilighet med gass peis må avgass fra peis føres utenfor innglassing)
4. Bygging av levegg i front av markterrasse, (fasadeendring)
5. Endring av farge på vegg
6. Endring av rekkverk.

SITAT SLUTT

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar tillegg til vedtektenes punkt 5.3 om Bygningsmessige arbeider. Tillegget tilfaller punkt 5.3 etter avsnitt 2, og lyder som følger:

SITAT

På generelt grunnlag er alle bygningsmessige endringer som representerer fasadeendringer søknadspliktig hos Kommunen.

Installasjon av varmepumpe/air-conditioning enhet utvendig er ikke tillatt.

Alle ønsker om installasjoner som medfører fasadeendring, og som sådan er søknadspliktige i kommunen, krever også tilslutning fra styret, før søknaden kan sendes til kommunen.

Det er ikke anledning til å sende slike søknader om fasadeendring til kommunen før ferdigattest for Bekkestua Have foreligger.

Enhver fasadeendring som eventuelt blir utført uten slike søknader, gjøres på eget ansvar og risiko, og vil derfor kunne bli krevd tilbakeført av enten kommunen eller styret.

Eksempler på typiske tiltak som er søknadspliktige:

1. Etablering av pergola på terrasser/balkonger der et ikke er overliggende balkong,
2. Etablering av skillevegger på balkong/terrasser, dette kan medføre behov for endring av sprinkler for ivaretakelse av brannkrav. Dette er også en fasadeendring
3. Innglassing av balkonger, (fasadeendring, kan medføre krav til brannsikring, dersom det er leilighet med gass peis må avgass fra peis føres utenfor innglassing)
4. Bygging av levegg i front av markterrasse, (fasadeendring)
5. Endring av farge på vegg
6. Endring av rekkverk.

SITAT SLUTT

Kommentar fra forretningsfører:
Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om loven ikke stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst **to-tredjedels flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 27, andre avsnitt.

Sak 9 Oppføring av pergola på balkong

Forslagsstiller: Stein Ottar Aarøe og Bente Aarøe (seksjon 112, E-503)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Vår sak til årsmøtet 1 mars 2026 er preliminær informasjon om at vi ønsker å bygge pergola på balkong seksjon 112 på Bekkestua Have. Vår seksjon 112 (Bygg E – leilighet E503) er i femte etasje og har balkong som vender mot vest

Vi har i sommersesongen 2025 opplevd at balkongen ligger i en vindtunnel. Det har medført at parasoll ikke kan være oppslått på vår balkong, og at balkongen ikke har en fullverdig grad av utnyttelse.

Vi vurderer også montasje av markiser på teglvegg og delvis over vindusfelt med skyvedør under utstikkende baldakin. Som kjent er dette ikke uproblematisk, Det pågår en prosjekteringsprosess som er igangsatt av en sameiegruppe for å se på mulighet for slike montasjer.

Seksjonseier 112 er kjent med at styret og sameiet kan komme til å kreve intern godkjenning i styret og sameiet. Vi vedlegger for årsmøtet noe informasjon om vårt pergola-konsept. Det er utarbeidet av vår valgte leverandør uteDESIGN.

Vi har ikke funnet noe i vedtekter og kjøpekontrakt som er til hinder for montasje av pergola og markiser. Vi vil igangsette søknadsprosess til Bærum kommune etter at utbygger og entreprenør har mottatt ferdigattest. Ønsker derfor at styret og sameiet klarerer for dette i årsmøtet i 2026

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller har ikke sendt inn et konkret forslag til vedtak.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at saken utsettes frem til ferdigattest foreligger, jfr. sak 8.

Pergola og Innglassing til Bekkestua Have – Bente og Stein Aarøe

Om uteDESIGN AS

uteDESIGN er et landsdekkende selskap som ønsker å realisere drømmen om en væruavhengig uteplass og har siden 2012 vært en solid aktør som leverer til både privat og bedrift. Vi er spesialister på skreddersydde løsninger med fokus på et moderne og stilrent design og kvaliteter som tåler det norske klimaet.

Vi har vært i kontakt med Bente og Stein Aarøe vedrørende ønske om å optimalisere eksisterende uteplasser. I hovedsak går ønsket ut på å legge til rette for å kunne utnytte uteplassen på en bedre måte. Vi jobber mye med både borettslag og sameier og vet viktigheten av å tilpasse produktene slik at vi ivaretar byggets arkitektur. Designet er minimalistisk og moderne, rammeverket kan produseres i en hvilken som helst fargekode (RAL-kode) og vil derfor fremstå som en integrert løsning på bygget og ikke et fremmedlegeme. Produktene er 100% skreddersydd og kan produseres på bakgrunn av beboers ønsker og eventuelle retningslinjer fra styret.

Pergola – Premium Skyvbare Lamelltak og Innglassing

Produktet som Bente og Stein har vist sin interesse for er en motorisert skyvbare lamellpergola og skyvedører. Det er et enkelt og praktisk fleksibelt terrassetak på lettstruktur som kan skyves helt opp for lys og luft gjennomslipp. Dette gir nødvendig beskyttelse mot nedbør, men også ønsket mulighet til å åpne helt opp ved behov i tak og veggene.

- Italiensk produsert KE Skylife dobbeltak Lamelltak i pulverlakkert aluminium med integrert vanndrenering.
- Kan bestilles i ønsket fargekode (RAL-kode) Standard farger er RAL 7016st(Antrasitt Grå) Dersom andre RAL-farger er ønskelig er det mulig å bestille andre farger
- Skreddersøm; produktene bestilles på nøyaktige mål ut ifra ønsker fra kunde og eventuelle retningslinjer fra styret.
- Stolpene måler 16 cm x 16 cm og takbjelken har en høyde på 23cm.
- Krever svært lite vedlikehold
- Pergola monteres «frittstående» og festet til vegg og gulv
- Pergola tak kan åpnes helt opp til åpen himmel
- Innglassing vil monteres med helt klart 10mm herdet glass og kan enkelt åpnes helt opp.

Prosjektering/montering

uteDESIGN er veldig opptatt av å ivareta en forskriftsmessig montasje og tilpassing mot eksisterende bygg. Pergola og innglassing vil bli festet på en forsvarlig og skånsom måte med grundig forhåndssjekk av våre dyktige teknisk team. Når styret gir godkjenning til pergola og innglassing, vil det tekniske teamet hos oss bli engasjert. Dette innebærer en teknisk oppmåling på prosjektplass, utforming av produksjonsunderlag for selve produktet og eventuelt tilstøtende arbeider. Montering vil gjennomføres av eget personell. uteDESIGN står ansvarlig for gjennomføring av prosjekteringen, montering og eventuelle service dersom det er behov i etterkant.

Illustrasjon

For å få dette godt visualisert har uteDESIGN engasjert en 3D-tegner for å få gode foto fra riktige vinkler. Resultatet er skisse vist under. Illustrasjonen er utarbeidet med formål om å gi et godt beslutningsgrunnlag til både beboer og styret. Illustrasjonen viser i hvor stor grad produktene blir tilpasset til terrassen og spiller på lag med byggets arkitektur.



Videre prosess:

I videre prosess er uteDESIGN fleksible og kan svare på nødvendige spørsmål fra styret, samt invitere til visning på vårt showroom på Billingstad dersom ønske eller behov. Her er ulike produktene utstilt. Dersom det er nødvendig med byggesøknad mot kommunen vi uteDESIGN hjelpe med å ta seg av byggesøknad og/eller være behjelpelige gjennom hele prosessen og står som utførende foretak. uteDESIGN skal sørge for en ryddig prosess slik at beboere og styret er fornøyd og skal forholde seg til reglene og retningslinjer styret setter.

Med vennlig hilsen

Colin Tobias Woerlen

Senior Executive Key Account Manager
Tlf: +47 410 14 799 | Showrooms
Olav Brunborgsvei 6, 1396 Billingstad
Carlbergveien 6A, 1526 Moss



Sak 10 Utvidelse av markterrasse

Forslagsstiller: Silje K. Antonsen og Sten-Ove Olsen (seksjon 190, J-102)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Eksisterende markterrasser er så smale at det ikke er mulig å foreta trygg forflytning mellom rullestol og utemøbler. Ei heller er det tilstrekkelig plass til å komme seg forbi vanlige bord og stoler. På terrassen som vender mot grøntareal og lekeplass, hvor vi har sol-plass, må Silje i dag forflytte seg sidelengs fra rullestol til vanlig stol, noe som medfører betydelig risiko for fall og skade. Forsvarlig forflytning forutsetter tilstrekkelig plass til front-mot-front-overføring.

For at terrassen faktisk skal kunne brukes på en trygg måte, er det behov for større bredde. En utvidelse på ca. 1 meter vil gi nødvendig plass til sikker manøvrering, også sett i lys av universell utforming.

Den andre markterrassen, som vender mot veien og inngangspartiet, trenger også større bredde, men ikke så stor som den andre. Silje kan nøye seg med å sitte kun på den andre terrassen. Men hun trenger likevel større bredde for å kunne benytte seg av denne terrassen. For å få svingradius på rullestol trengs 30-40 cm ekstra.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at markterrassene tilknyttet seksjon 190 kan utvides i bredde, herunder at terrassen som vender mot grøntareal/lekeplass kan utvides med ca. 1 meter, og den øvrige terrassen med den utvidelsen som anses hensiktsmessig, ca. 40 cm. Endelig utforming og omfang fastsettes i dialog med styret, innenfor rimelige og estetiske rammer.

Styrets innstilling:
Forslagsstiller var kjent både med vedtekter og leilighetens utseende og begrensninger før hun kjøpte leiligheten. Det foreligger derfor ingen endringer som tilsier at forslagsstiller skal forfordeles på sameiets bekostning for å få tilrettelagt leiligheten med spesielle endringer. Endring av markterrasse kan/vil medføre endring av seksjoneringsplan som igjen er kostbart.

Styret ser ikke at det foreligger en begrunnelse som gjør at forslagsstillers leilighet skal

forfordeles med økt uteareal på bekostning av sameiet. En eventuell utvidelse vil redusere sameiets uteareal og endre beplantning i området.

Forslaget kan på dette grunnlag ikke anbefales av styret.

Kommentar fra forretningsfører:
Seksjonens markterrasse er seksjonert og tinglyst som en del av bruksenhetens hoveddel. En utvidelse av markterrassen vil dermed nødvendiggjøre en reseksjonering. Enhver utvidelse av bruksenheter kan kun besluttes i årsmøtet med to-tredjedels flertall, jfr. Eierseksjonslovens § 49 b).

Sameiets eierbrøk er tinglyst med grunnlag i bruksenhetenes bruksareal (BRA) og en eventuell reseksjonering som følge av overnevnte utvidelse, vil ikke medføre endring av sameiebrøkene. **To-tredjedels flertall** vil derfor være tilstrekkelig.

Det er styret som eventuelt sender inn begjæring om reseksjonering, jfr. Eierseksjonslovens §21, vedlagt protokoll fra årsmøtet og samtykke fra berørt hjemmelshaver (forslagstiller).

Sak 11 Sammenkobling av markterrasser

Forslagsstiller: Silje K. Antonsen og Sten-Ove Olsen (seksjon 190, J-102)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Seksjonen er en hjørneleilighet med to adskilte markterrasser. Dagens løsning innebærer at Silje må benytte innvendig adkomst for å forflytte seg mellom terrassene, da utvendig forflytning ikke er mulig med rullestol.

Arealet i hjørnet som ønskes tatt i bruk er svært lite, og består av en liten utkant av et lite, beplantet grøntområde med skråning uten ferdsel eller opphold. Tiltaket vil ikke redusere tilgjengeligheten til felles utearealer.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir tillatelse til at de to markterrassene tilknyttet seksjon 190 kan bygges sammen i hjørnet, slik at de danner én sammenhengende terrasse, av hensyn til tilgjengelighet og universell utforming.

Styrets innstilling:
Forslagsstiller var kjent både med vedtekter og leilighetens utseende og begrensninger før hun kjøpte leiligheten. Det foreligger derfor ingen endringer som tilsier at forslagsstiller skal forfordeles på sameiets bekostning for å få tilrettelagt leiligheten med spesielle endringer. Endring av markterrasse kan/vil medføre endring av seksjoneringsplan som igjen er kostbart.

Styret bestrider også at de foreslåtte endringer i forbindelse med terrasser vil være små.

Styret ser ikke at det foreligger en begrunnelse som gjør at forslagsstillers leilighet skal forfordeles med øket uteareal på bekostning av sameiet. En eventuell utvidelse vil redusere sameiets uteareal og endre beplantning i området.

Forslaget kan på dette grunnlag ikke anbefales av styret.

Kommentar fra forretningsfører:
Seksjonens markterrasse er seksjonert og tinglyst som en del av bruksenhetens hoveddel. En utvidelse av markterrassen vil dermed nødvendiggjøre en reseksjonering. Enhver utvidelse av bruksenheter kan kun besluttes i årsmøtet med to-tredjedels flertall, jfr. Eierseksjonslovens § 49 b).

Sameiets eierbrøk er tinglyst med grunnlag i bruksenhetenes bruksareal (BRA) og en eventuell reseksjonering som følge av overnevnte utvidelse, vil ikke medføre endring av sameiebrøkene. **To-tredjedels flertall** vil derfor være tilstrekkelig.

Det er styret som eventuelt sender inn begjæring om reseksjonering, jfr. Eierseksjonslovens §21, vedlagt protokoll fra årsmøtet og samtykke fra berørt hjemmelshaver (forslagstiller).

Sak 12 Etablering av tilkomstrampe til markterrasse

Forslagsstiller: Silje K. Antonsen og Sten-Ove Olsen (seksjon 190, J-102)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Vi søker om tillatelse til å etablere en smal rampe eller fast tilkomstvei fra gangvei/inngangsparti til nærmeste markterrasse.

Tiltaket vil:

- Muliggjøre sikker inn- og utkjøring med rullestol og elektriske hjelpemidler
- Redusere tilsøling av fellesarealer
- Gi alternativ rømningsmulighet ved brann eller andre nødsituasjoner. Ytterdøren er per dags dato eneste rømningsmulighet for Silje

Løsningen kan utføres i samme materialer som eksisterende gangvei eller terrasse, slik at den visuelt tilpasses bygningsmiljøet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir tillatelse til etablering av smal rampe eller fast tilkomstvei fra gangvei/inngangsparti til markterrasse for seksjon 190, med endelig plassering og utførelse fastsatt i samråd med styret.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler årsmøtet å akseptere en slik rampe under forutsetning av at det tinglyses en heftelse på forslagsstillers seksjon, som sikrer at rampen fjernes og at det plantes på nytt den dagen forslagsstiller flytter eller ikke lenger trenger rampen.

Alle kostnader knyttet til rampen og senere fjerning av denne samt kostnader for ny beplantning, skal dekkes av forslagsstiller.

Teksten i tinglysningen skal godkjennes av styret før arbeidet med rampen startes.

Tinglysningsavgifter og andre kommunale avgifter for søknadspliktige arbeider skal dekkes av forslagsstiller.

Kommentar fra forretningsfører:
Tiltak på fellesareal som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers funksjonshemming (f.eks. bygging av rampe) kan styret eller årsmøtet beslutte med **alminnelig flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 26, første ledd.

Sak 13 Lading av elektriske hjelpemidler i sykkelbod

Forslagsstiller: Silje K. Antonsen og Sten-Ove Olsen (seksjon 190, J-102)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Vi søker om tillatelse til å lade elektrisk scooter i sykkelbod, eventuelt gjennom en generell ordning for seksjonseiere med elektriske forflytningshjelpemidler.

Scooteren kan ikke kjøres inn i leiligheter fordi den er et utendørs hjelpemiddel, og hjulene vil ødelegge parketten. Derfor søker vi om lademulighet.

Scooteren har svært lavt strømforbruk, oppfyller de strengeste tekniske- og brannsikkerhetskrav. Batteriet og hjelpemiddelet er tillatt selv på fly, kan ikke under noen omstendighet være til fare, og lading slås automatisk av når batteriet er fullt. Vi tilbyr oss mer enn gjerne å dekke strømkostnadene, enten gjennom fast årlig avgift eller annen ordning fastsatt av styret. Produsenten oppgir et årlig forbruk av strøm (ved hyppig bruk av hjelpemiddelet) tilsvarende ei 60W pære.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med elektriske forflytningshjelpemidler kan gis tillatelse til lading i sykkelbod, på nærmere vilkår fastsatt av styret, herunder eventuell kompensasjon for strømforbruk.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler årsmøtet å akseptere at seksjonseiere med elektriske forflytningshjelpemidler kan gis tillatelse til lading i sykkelbod, på nærmere vilkår fastsatt av styret.

Vedtaket begrunnes med at det ikke foreligger andre egnede steder for lading av nevnte fremkomstmidler.

Kommentar fra forretningsfører:
Tiltak på fellesareal som er nødvendig på grunn av en seksjonseiers funksjonshemming (f.eks. bygging av rampe) kan styret eller årsmøtet beslutte med **alminnelig flertall**, jfr. Eierseksjonslovens § 26, første ledd. Kostnaden bæres av den som foretar arbeidet eller installasjonen.

Sak 14 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 647.855 etter avsetning til vedlikeholdsfond.

Budsjettet forutsetter en reduksjon i felleskostnader på 5% fra 1. juli 2026. I tillegg reduseres innbetaling for garasjeplasser med 25% fra 1. juli 2026.

Styrets kommentarer til budsjettet
Resultatet for 2025 ble en god del høyere enn budsjettert. En del av årsaken til resultatet er at sameiets kostnader til drift- og vedlikehold ikke har slått fullt ut dette første hele driftsåret. I regnskapsåret ble også kostnader til vedlikehold av grøntarealer dekket av utbygger.

I 2026 forventer styret at sameiets kostnadsnivå vil normaliseres ytterligere, men man må forvente at en innkjøring vil fortsette i 2026. Dette har styret forsøkt å hensynta i budsjettet.

I 2026 vil alle bolig- og næringsseksjoner faktureres månedlig for målt forbruk av vann (kaldt og varmt) og oppvarming.

Det er usikkerhet rundt hvor stor kostnaden vil bli for utendørs oppvarming og styret har i den forbindelse foretatt et beste estimat i budsjettet for 2026.

Styret har også valgt å budsjettere med relativt høye kostnader til juridisk bistand og konsulenttjenester fra bygningssakkyndige ettersom sameiet sannsynligvis må stevne utbygger for å få rettet opp diverse mangler i forbindelse med reklamasjoner, jfr. styrets årsrapport.

Styret har etter en grundig vurdering valgt å redusere felleskostnadene med 5% og innbetaling for garasjeplassene med 25% fra 1. juli 2026.

Felleskostnader innbetalt fra næringsseksjonene avregnes iht. bestemmelsene i sameiets vedtekter.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

BUDSJETT 2026

SAMEIET BEKKESTUA HAVE

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
DRFITSINNTEKTER		
Felleskostnader - Bolig	7 261 751	7 462 685
Felleskostnader - Næring	294 174	0
Vedlikeholdsfond	1 000 000	495 654
Andre inntekter	1 641 630	2 074 319
Sum driftsinntekter	**10 197 555**	**10 032 658**
DRIFTSKOSTNADER		
Styrehonorar	500 000	700 000
Arbeidsgiveravgift	70 500	98 700
Kommunale avgifter	950 000	819 131
Vedlikehold	2 275 000	681 580
Driftskostnader	3 095 000	2 732 204
Honorarer	1 010 000	418 518
Forsikring	670 000	645 980
Andre kostnader	179 200	83 211
Sum driftskostnader	**8 749 700**	**6 179 324**
Driftsresultat	**1 447 855**	**3 853 334**
FINANSRESULTAT		
Finansinntekter	200 000	137 250
Netto finansresultat	**200 000**	**137 250**
Årets resultat	**1 647 855**	**3 990 582**
Avsetning til vedlikeholdsfond	1 000 000	495 654
Likviditetsoverskudd	**647 855**	**3 494 928**

Sak 15 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

a) VALG AV STYRE

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

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

Vedtektene fastsetter at styret skal består av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem. Det kan også velges 1-2 varamedlemmer.

Valgkomitéens innstilling til styrevalget er vedlagt på neste side og foreslår følgende styresammensetning til valg i årsmøtet:

Styreleder:	**Erik Lorck Jenssen**	**velges for 2 år**
Styremedlem:	Geir Baastad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Øivind Bjørnstad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	**Svein Harsem**	**velges for 2 år**
Styremedlem:	**Thomas Rukin**	**velges for 2 år**
Styremedlem:	**Eirik Fedje**	**velges for 2 år**
Styremedlem:	**Steinar Skui (næring)**	**velges for 1 år**
Varamedlem:	**Marianne Aulie**	**velges for 2 år**

Styremedlemmer velges med alminnelig flertall. Styreleder velges ved særskilt valg.

Sak til årsmøtet i sameiet Bekkestua Have 17.03.2026:

Valgkomitéens innstilling til sammensetning av nytt styre

Valgkomitéens arbeid

Valgkomitéen startet sitt arbeid høsten 2025 med å utarbeide forslag til en valginstruks som legger rammene for valgkomitéens arbeid. Styret fikk anledning til å komme med innspill til valginstruksen underveis. Valgkomitéens arbeid har deretter foregått i samsvar med forslaget til instruks.

Allerede i desember 2025 gikk det ut e-post til alle seksjonseiere i Bekkestua Have med oppfordring til å melde sin interesse for å gjøre en innsats i styret, og i januar startet arbeidet for fullt med å finne nye kandidater til styrevervene.

Valgkomitéen har i løpet av januar gjennomført samtaler med alle de sittende styremedlemmene - også de som ikke er på valg. Formålet med samtalene var at valgkomitéen kunne gjøre seg kjent med styrets behov for kompetanse og kapasitet, og hva det vil innebære å sitte i styret på daglig basis de nærmeste par årene - herunder større saker/prosjekter som vil prege den kommende styreperioden. For styremedlemmer som står på valg innebar samtalen også en avklaring av hvorvidt den enkelte ønsket å stille til gjenvalg.

Det er deretter gjennomført samtaler med kandidater som har meldt sin interesse og potensielle kandidater som valgkomitéen har tatt direkte kontakt med etter tips eller anbefaling. Formålet med samtalene med potensielle nye styremedlemmer var primært å avklare motivasjon og kapasitet til styrearbeid, samt å få kartlagt kompetanse og erfaring som kan være relevant med hensyn til de oppgavene som skal løses i styret fremover.

Sammensetning av styret det seneste året

Styret har siden årsmøtet i 2025 vært sammensatt som følger:

Navn	Rolle	Valghistorikk	På valg i 2026
Lene Holstad	styreleder	2024 - to år	**Ja**
Kim Paulsen	styremedlem	2024 - ett år 2025 - ett år	**Ja**
Erik Lorck Jenssen	styremedlem	2024 - ett år 2025 - to år	Nei
Geir Baastad	styremedlem	2024 - ett år (vara) 2025 - to år	Nei
Øyvind Bjørnstad	styremedlem	2024 - ett år 2025 - to år	Nei

Aslaug Groven Årnes	styremedlem	2024 - ett år 2024 - to år	**Ja**
Steinar Skui	representant for næringsseksjonene	2024 - ett år 2025 - ett år	**Ja**
Thor J Østby	varamedlem	2024 - ett år 2025 - ett år (vara)	**Ja**

Som det fremgår av tabellen er til sammen fem medlemmer av styret på valg i 2026. Det gjelder styreleder, to styremedlemmer, et varamedlem til styret, samt representanten for næringsseksjonene.

Steinar Skui har sagt ja til en ny periode som representant for næringsseksjonene, mens de øvrige fire medlemmene av styret alle har takket nei til gjenvalg.

Behov for kompetanse

Etter at valgkomitéen har gjennomført individuelle samtaler med medlemmene av det sittende styret, er det tydelig at flere kunne ønsket seg jurist-kompetanse i styret. Dette gjelder både i dialogen med eksterne jurister som styret av og til har behov for å benytte, og med hensyn til reforhandling og oppfølging av kontrakter. Forøvrig fremheves behov for god kunnskap om økonomi og erfaring med økonomistyring. Ingeniørbakgrunn, byggteknisk kompetanse og erfaring med eiendomsdrift er også svært relevant.

For den kommende perioden nevnes også behov for noen med interesse for oppfølging av sameiets grøntarealer i forbindelse med at garantiperioden for opprinnelig leverandør utløper og ny leverandør skal ta over. Andre oppgaver som står på styrets agenda i den kommende perioden er etablering av et system/struktur for internkontroll, herunder HMS. Informasjonsflyt til sameiere og beboere er også en oppgave som bør få mer oppmerksomhet i den kommende perioden.

Videre fremheves behovet for kontinuitet i styret - spesielt knyttet til oppfølging av reklamasjoner overfor utbygger.

Ny sammensetning av styret

Ny styreleder

Erik Lorck Jenssen (1960) innstilles som ny styreleder

Valgkomiteen anser at det er en stor fordel at ny styreleder kjenner til styrets arbeid fra før og dermed kan sikre kontinuitet i styrearbeidet. Erik Lorck Jensssen, som har to år i styret bak seg, har sagt seg villig til å overta styrevervet under forutsetning av at styret tilføres ny kompetanse på økonomiområdet. Erik er ellers godt skikket til oppgaven som styreleder etter mange års erfaring som daglig leder i Sysplan AS.

Nye styremedlemmer

Svein Harsem (1957) innstilles som nytt styremedlem.

Svein Harsem er utdannet siviløkonom fra NHH og er i tillegg autorisert regnskapsfører. Han har mange års erfaring med prosjektledelse, økonomi- og virksomhetsstyring og som leder - fra Andersen Consulting, Visma Services, DFØ (Statlig senter for økonomistyring) og Avinor. Senest kommer han fra stillingen som avdelingsdirektør for økonomi- og virksomhetsstyring i Politiets fellestjenester.

Svein vil være en ressurs for styret, spesielt på området økonomi/ økonomistyring, men også med hensyn til oppfølging av leverandøravtaler og styring av eventuelle prosjekter. Han har nettopp gått av med pensjon, og har både tid og motivasjon til å gjøre en innsats for sameiet.

Thomas F. Rukin (1973) innstilles som nytt styremedlem.

Thomas F. Rukin er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo, og har i tillegg økonomiutdannelse. Han har tidligere erfaring som advokat fra advokatfirmaene Helmr og Arntzen Grette, og er nå daglig leder i Zacco Norway AS som tilbyr juridiske tjenester og andre tjenester innenfor området immaterielle verdier. Videre har han erfaring fra flere styreverv - både i AS'er og i velforening.

Thomas vil tilføre styret juridisk kompetanse som det er uttrykt et tydelig behov for - både i dialogen med eksterne jurister og i forbindelse med inngåelse og reforhandling av kontrakter. Han vil også kunne være en støtte i arbeidet med å følge opp reklamasjoner.

Eirik Fedje (1991) innstilles som nytt styremedlem

Erik Fedje har sin utdannelse og tidligere yrkeserfaring fra kriminalomsorgen. De siste seks årene har han imidlertid vært i politikken på heltid. Han er i dag leder for LO i Asker og Bærum, og sitter også i kommunestyret i Bærum. For øvrig har han erfaring fra styrearbeid. Han har sittet fem år som styremedlem i Norsk fengsels- og friomsorgsforbund, og har også vært styremedlem i et boligsameie på Oksenøy hvor han blant annet hadde ansvar for sameiets grøntområder.

Eirik har særlig erfaring med dokumenthåndtering, oppfølging av henvendelser, og kommunikasjon til større grupper. I tillegg er han godt kjent med arbeidet i et sameie-styre, og gir uttrykk for stor motivasjon til å bidra i styrearbeidet i Bekkestua Have.

Marianne Aulie (1965) innstilles som nytt varamedlem

Marianne Aulie er utdannet bedriftsøkonom fra BI. Hun har mange års erfaring innenfor HR og personaladministrasjon - både fra SIFO, NRK og kommunal sektor - og er i dag avdelingsleder for HR Drift i Bærum kommune. Hun har ikke direkte erfaring fra styrearbeid, men følger tett sameiet hvor hennes mor er bosatt.

Mariannes har imidlertid mye erfaring med samarbeid i team, og beskriver seg selv som "flink med folk og ganske god med teknologi".

Samlet innstilling til ny sammensetning av styret vil etter dette bli som følger:

Navn	Rolle	Valghistorikk	På valg i 2026
Erik Lorck Jenssen	styreleder	2024 - ett år 2025 - to år	Velges for to år til 2028
Svein Harsem	styremedlem	Ny	Velges for to år til 2028
Thomas Rukin	styremedlem	Ny	Velges for to år til 2028
Geir Baastad	styremedlem	2024 - ett år (vara) 2025 - to år	*Nei* *(valgt til 2027)*
Øyvind Bjørnstad	styremedlem	2024 - ett år 2025 - to år	*Nei* *(valgt til 2027)*
Eirik Fedje	styremedlem	Ny	Velges for to år til 2028
Steinar Skui	representant for næringsseksjonene	2024 - ett år 2025 - ett år	Velges for ett år til 2027
Marianne Aulie	varamedlem	Ny	Velges for to år til 2028

Valgkomitéen er av den oppfatning at sammensetning av det nye styret tar hensyn til særlige ønsker om kompetanse som omtalt ovenfor, samtidig som det ivaretar behovet for kontinuitet i styrearbeidet. Innstillingen ivaretar også til en viss grad en rimelig fordeling av kjønn og alder, men behovet for spesifikk kompetanse har veid tyngst. Forøvrig er det lagt vekt på at kandidatene gir uttrykk for at de har både tid og motivasjon for styrearbeidet.

Valgkomitéen anbefaler ellers at varamedlem til styret innkalles til styremøter på fast basis med talerett, men ikke stemmerett. Det vil være en fordel at vara er godt kjent med styrets arbeid, og dermed godt forberedt ved behov for å steppe inn ved forfall.

Valgkomitéen ved

Johs Jamne, Inge Hilde Kitterød og Mette Hjelmark

b) VALG AV VALGKOMITÈ

Valgkomitéens innstilling til valgkomité vedlagt på neste side og foreslår følgende sammensetning til valg i årsmøtet:

Valgkomitè:	**Tomm Erik Ingvaldsen**	**velges for 2 år**
Valgkomitè:	Inge Hilde Kitterød	valgt for 2 år i 2025
Valgkomitè:	Mette Hjelmark	valgt for 2 år i 2025

Valgkomitéen velges med alminnelig flertall.

Sak til årsmøtet i sameiet Bekkestua Have 17.03.2026:

Valgkomitéens innstilling til sammensetning av ny valgkomité

Bakgrunn

På årsmøtet i sameiet Bekkestua Have 25. mars 2025 ble det vedtatt at sameiet skal ha en valgkomité. Vedtektenes § 7.5, som omhandler saker som årsmøtet skal behandle, ble oppdatert med et nytt punkt d) "velge valgkomite".

§7.5, første avsnitt, lyder nå som følger:

SITAT

Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) velge valgkomité

SITAT SLUTT

Sammensetning av valgkomitéen det seneste året

Valgkomitéen har etter valget på årsmøtet i 2025 vært sammensatt som følger:

Navn	Rolle	Valghistorikk	På valg i 2026
Johs Jamne	leder	2025 - ett år	**Ja**
Inge Hilde Kitterød	medlem	2025 - to år	Nei
Mette Hjelmark	medlem	2025 - to år	Nei

Som det fremgår av tabellen er valgkomitéens leder på valg i 2026. Johs Jamne stiller ikke til gjenvalg

Ny sammensetning av valgkomitéen

Nytt medlem av valgkomitéen

Tomm Erik Ingvaldsen (1957) innstilles som nytt medlem i valgkomitéen.

Tomm Erik Ingvaldsen har utdanning innen markedsføring, og har lang erfaring med eiendom og bygg fra bilbransjen. Han har også styreerfaring fra Autogruppen og

Autozentrum, og kjenner dermed godt til styrearbeid.

Samlet innstilling til ny sammensetning av valgkomitéen vil etter dette bli som følger:

Navn	Rolle	Valghistorikk	På valg i 2026
Inge Hilde Kitterød	medlem	2025 - to år	*Nei (valgt til 2027)*
Mette Hjelmark	medlem	2025 - to år	*Nei (valgt til 2027)*
Tomm Erik Ingvaldsen	medlem	Ny	Velges for to år til 2028

Valgkomitéen velger selv hvem av medlemmene som skal lede arbeidet det kommende året.

Valgkomitéen ved

Johs Jamne, Inge Hilde Kitterød og Mette Hjelmark

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

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

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Bekkestua Have** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Have
Tid: 17. mars 2026, klokken 18:00
Sted: Holmen Fjordhotell, Slemmestadveien 64, Nesbru

Konstituering

- 89 seksjoner var fremmøtt, herav 12 representert ved fullmektig. Hver seksjon har én stemme i det ordinære årsmøtet. I tillegg møtte forretningsfører Marius Rise fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Marius Rise ble valgt som møteleder og Lene Holstad ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Brit Holstad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Mette Hjelmark og Pål Ramberg ble valgt til tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 3.990.583 og en egenkapital på kr 5.188.477, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 500.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Utvendig vindusvask**
   Årsmøtet gav med 87 mot 2 stemmer styret fullmakt til å inngå avtale med egnet firma for utvendig vindusvask. Kostnaden fordeles til den enkelte seksjonseier etter en egen brøk beregnet ut fra antall og størrelse på vinduer, og legges på som en egen linje på månedlig faktura for felleskostnader.

   Benkeforslag: Avtalen om utvendig vindusvask skal inkludere utvendig vask av glass på balkongene.

   Årsmøtet gav med 82 mot 7 stemmer styret fullmakt til å inkludere utvendig vask av glass på balkongene i avtalen om utvendig vindusvask.

5. **Overføring av alarm til brannvesen**
   Saken falt mot 49 stemmer. 21 stemte for forslaget.

6. **Vedtektsendring fra styret: Instruks for valgkomitéen**
   Sak 6 og 7 omhandlet samme tema og inneholdt gjensidig utelukkende forslag. Sakene ble derfor og presentert og diskutert samlet før votering.

   Før votering justerte forslagsstiller i sak 7 sitt forslag til at vedtektene tillegges følgende setning: "Valgkomitéens instruks følger som vedlegg til vedtektene."

   I tillegg ble det fremmet et benkeforslag, med noen mindre justeringer på styrets forslag.

   Ettersom forslagene omhandlet samme tema og inneholdt gjensidig utelukkende forslag, ble det gjennomført votering slik at årsmøtet kunne velge kun ett av forslagene.

   Det ble lagt opp til votering over sakene enkeltvis og i følgende rekkefølge:

   1. Sak 6: Vedtektsendring fra styret: Instruks for valgkomitéen
   2. Sak 7: Vedtektsendring fra valgkomitéen: Instruks for valgkomitéen
   3. Benkeforslaget

   Årsmøtet vedtok med 55 mot 23 stemmer styrets forslag til instruks for valgkomitéen. Forslaget fikk over to-tredjedeler av stemmene og ble derfor vedtatt.

   Sak 7 og benkeforslaget falt.

   Vedtektene tillegges dermed et nytt punkt 8.8 med følgende tekst:

   «8.8. Valgkomitè
   Komiteen skal bestå av 3 til 4 personer, vedtatt på årsmøtet. Formålet er å skaffe kandidater til styret.

   Valgkomiteen velges for 2 år av gangen, er ulønnet og arbeider på selvstendig grunnlag.

   Det er styrets ansvar, i god tid før årsmøtet, å gjøre komiteen oppmerksom på hvilke verv som står på valg, slik at komiteen har tid på seg til å kontakte/finne det nødvendige antall nye kandidater. Kandidatene skal fortrinnsvis være beboer i Sameiet Bekkestua Have eller være seksjonseier i samme.

   Kandidatene skal være fylt 18 år før tiltredelse.

   Valgkomiteen kan ikke foreslå kandidater fra egen valgkomite. Ønsker en av disse en plass i styret må de fremmes som benkeforslag.

   Kandidaten må kunne anses som skikket til å kunne gjøre en styrejobb på vegne av hele sameiet og vurderes på grunnlag av faglig kompetanse og samarbeidsevne. Valgkomiteen skal ha samtale med kandidatene før de fremmes slik at komiteen kan gå god for kandidatene.

Komiteen skal holde styret orientert om sitt arbeid for å fylle ledige verv, slik at styret, i forkant av årsmøtet, er kjent med status på kandidater.»

7. **Vedtektsendring fra valgkomitéen: Instruks for valgkomitéen**
   Sak 7 ble behandlet sammen med sak 6. Som følge av utfallet i sak 6 ble sak 7 ikke vedtatt.

8. **Vedtektsendring: Bygningsmessige endringer tilknyttet den enkelte leilighet**
   Årsmøtet vedtok med 79 mot 2 stemmer styrets forslag om tillegg til vedtektenes punkt 5.3. Tillegget tilfaller punkt 5.3 etter avsnitt 2, og lyder som følger:

   «På generelt grunnlag er alle bygningsmessige endringer som representerer fasadeendringer søknadspliktig hos Kommunen.

   Installasjon av varmepumpe/air-conditioning enhet utvendig er ikke tillatt.

   Alle ønsker om installasjoner som medfører fasadeendring, og som sådan er søknadspliktige i kommunen, krever også tilslutning fra styret, før søknaden kan sendes til kommunen.

   Det er ikke anledning til å sende slike søknader om fasadeendring til kommunen før ferdigattest for Bekkestua Have foreligger.

   Enhver fasadeendring som eventuelt blir utført uten slike søknader, gjøres på eget ansvar og risiko, og vil derfor kunne bli krevd tilbakeført av enten kommunen eller styret.

   Eksempler på typiske tiltak som er søknadspliktige:

   1. Etablering av pergola på terrasser/balkonger der det ikke er overliggende balkong
   2. Etablering av skillevegger på balkong/terrasser, dette kan medføre behov for endring av sprinkler for ivaretakelse av brannkrav. Dette er også en fasadeendring
   3. Innglassing av balkonger, (fasadeendring, kan medføre krav til brannsikring, dersom det er leilighet med gass peis må avgass fra peis føres utenfor innglassing)
   4. Bygging av levegg i front av markterrasse, (fasadeendring)
   5. Endring av farge på vegg
   6. Endring av rekkverk.»

9. **Oppføring av pergola på balkong**
   Forslagstiller trakk saken.

10. **Utvidelse av markterrasse**
    Saken ble gjennomgått av forslagsstiller og spørsmål ble besvart.

    Årsmøtet behandlet sak 10 sammen med 12. Forslagsstiller gav sin tilslutning til sammenslåingen.

    Etter endt diskusjon i årsmøtet, endret forslagsstiller sitt forslag fra en permanent utvidelse av markterrasse, til en midlertidig utvidelse. Årsmøtet utformet i samråd med forslagsstiller et justert forslag til vedtak, som det ble votert over.

    Årsmøtet ga styret med overveldende flertall instruks om å finne en akseptabel løsning i samråd med seksjonseier for midlertidig utvidelse av markterrasse og etablering av tilkomstrampe til markterrasse, under forutsetning av at det tinglyses en heftelse på forslagsstillers seksjon, som sikrer at tilkomstrampe og utvidelse av markterrasse fjernes og at det plantes på nytt den dagen forslagsstiller flytter eller behovet opphører.

    Alle kostnader knyttet til rampe/utvidelse av markterrasse og senere fjerning av disse samt kostnader for ny beplantning, skal dekkes av forslagsstiller.

    Teksten i tinglysningen skal godkjennes av styret før arbeidet med tilkomstrampe og utvidelse av markterrasse startes.

    Eventuelle tinglysningsavgifter og andre kommunale avgifter for søknadspliktige arbeider skal dekkes av forslagsstiller.

11. **Sammenkobling av markterrasser**
    Styret fikk med overveldende flertall mandat til å vurdere sammenkobling av markterrassene, under samme vilkår og forutsetninger som i sak 10.

12. **Etablering av tilkomstrampe til markterrasse**
    Saken ble behandlet sammen med sak 10.

13. **Lading av elektriske hjelpemidler i sykkelbod**
    Årsmøtet vedtok med overveldende flertall at seksjonseiere med elektrisk godkjente forflytningshjelpemidler, tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan gis tillatelse til lading i sykkelbod, på nærmere vilkår fastsatt av styret, herunder eventuell kompensasjon for strømforbruk.

14. **Budsjett 2026**
    Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

    Budsjettet viser et overskudd på kr 647.855 etter avsetning til vedlikeholdsfond og forutsetter en 5% reduksjon i felleskostnader fra og med 1. juli 2026. I tillegg reduseres innbetaling for garasjeplasser og MC-plasser med 25% fra 1. juli 2026.

    Budsjettet ble tatt til orientering.

15. Valg

a) Valg av styre

Valgkomitéen la frem sin innstilling for årsmøtet. Det var ingen andre kandidater.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Erik Lorck Jenssen	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Geir Baastad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Øivind Bjørnstad	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Svein Harsem	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Thomas Rukin	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Eirik Fedje	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Steinar Skui (næring)	valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Marianne Aulie	valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt ved særskilt valg.

b) Valg av valgkomité

Valgkomitéen la frem sin innstilling.

Etter valget består valgkomitéen av:

Valgkomitè:	Tomm Erik Ingvaldsen	valgt for 2 år i 2026
Valgkomitè:	Inge Hilde Kitterød	valgt for 2 år i 2025
Valgkomitè:	Mette Hjelmark	valgt for 2 år i 2025

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet kl. 20:30.

Holmen Fjordhotell, 17 mars 2026

Marius Rise
møteleder

Brit Holstad
seksjonseier

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 903 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 12 932 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 15 804 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #13 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016032)
Navn	KLEIVVEIEN NORD
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22104/5542019.pdf
Delarealer	**Delareal** 522 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BFK2
	Delareal 4 492 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** fU
	Delareal 20 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** oGS1
	Delareal 1 260 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BFK3
	Delareal 1 192 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B1
	Delareal 1 185 m^2 **RPHensynsonenavn** H130 **RPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 12 393 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 1 137 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 764 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BFK1
	Delareal 523 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B2
	Delareal 7 059 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B3

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer	**Delareal** 262 m^2 **Formål** Kjørevei

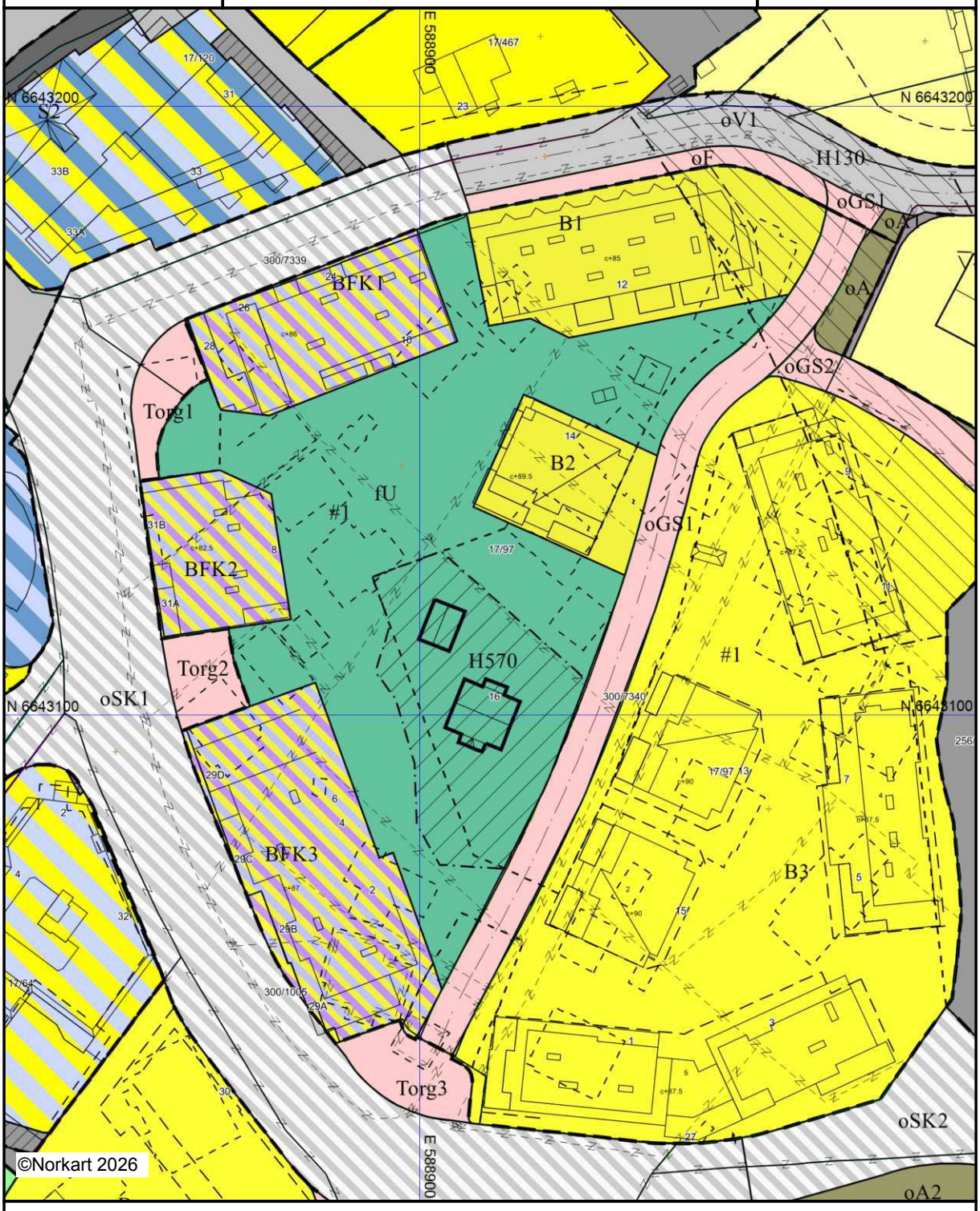
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

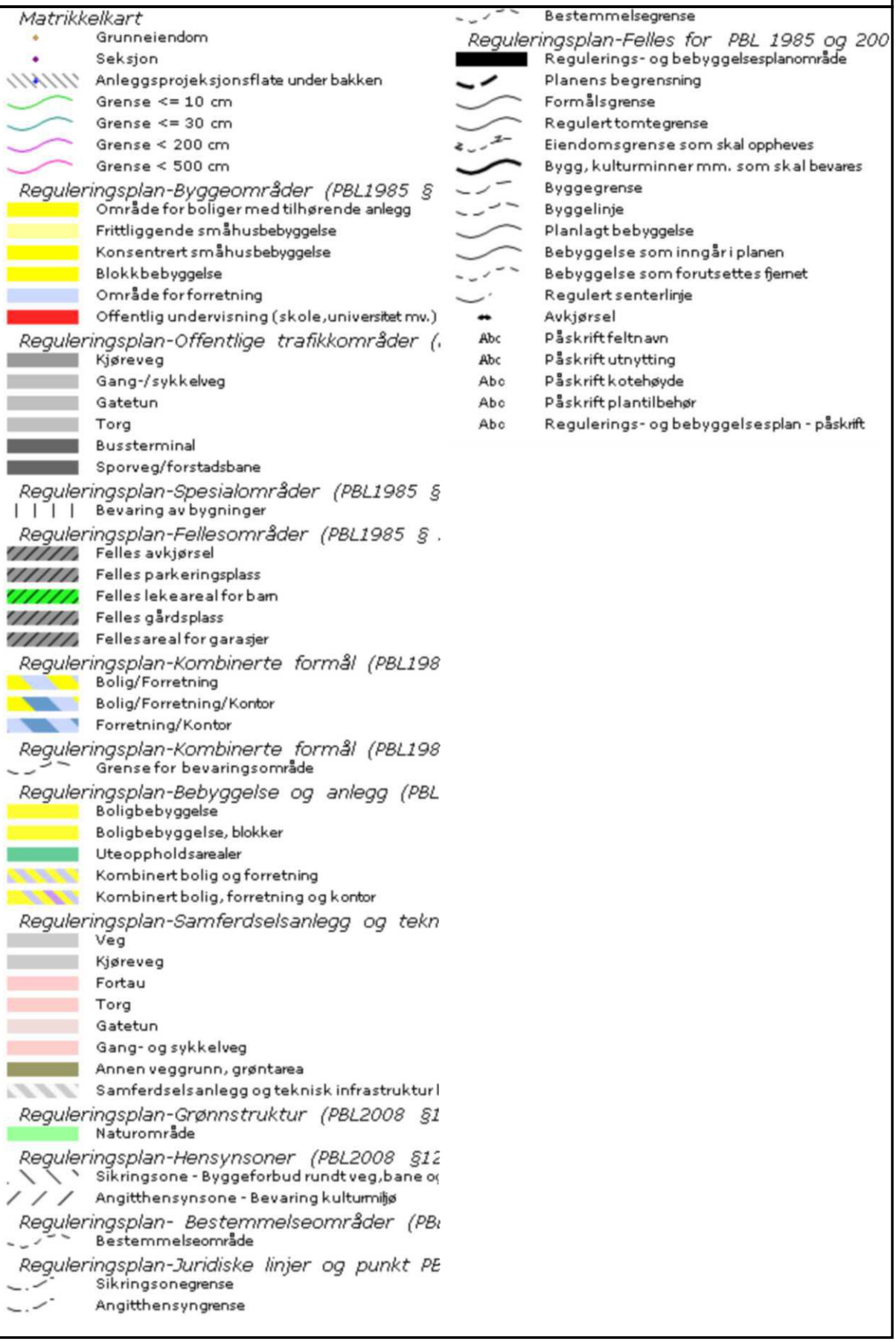
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

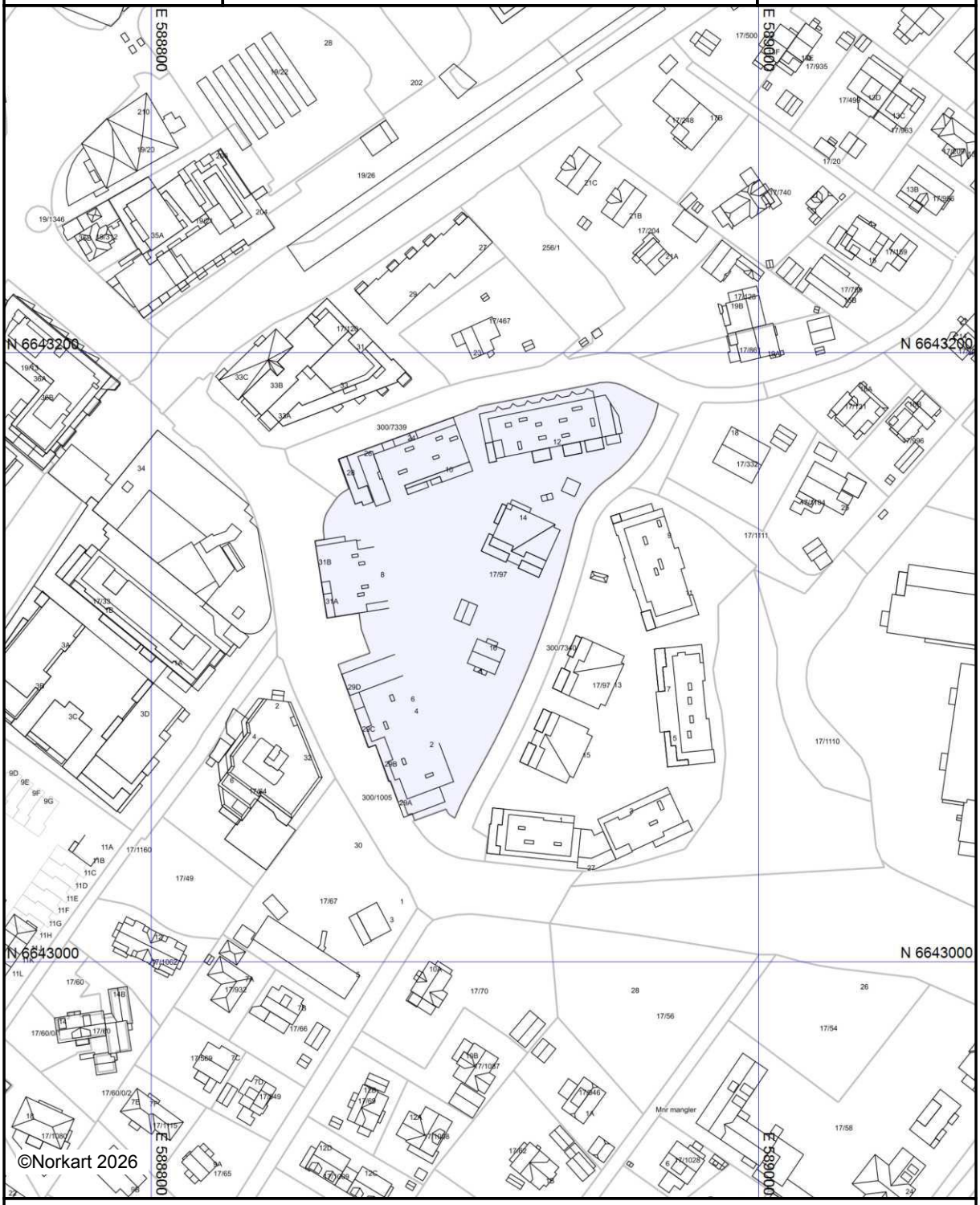
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

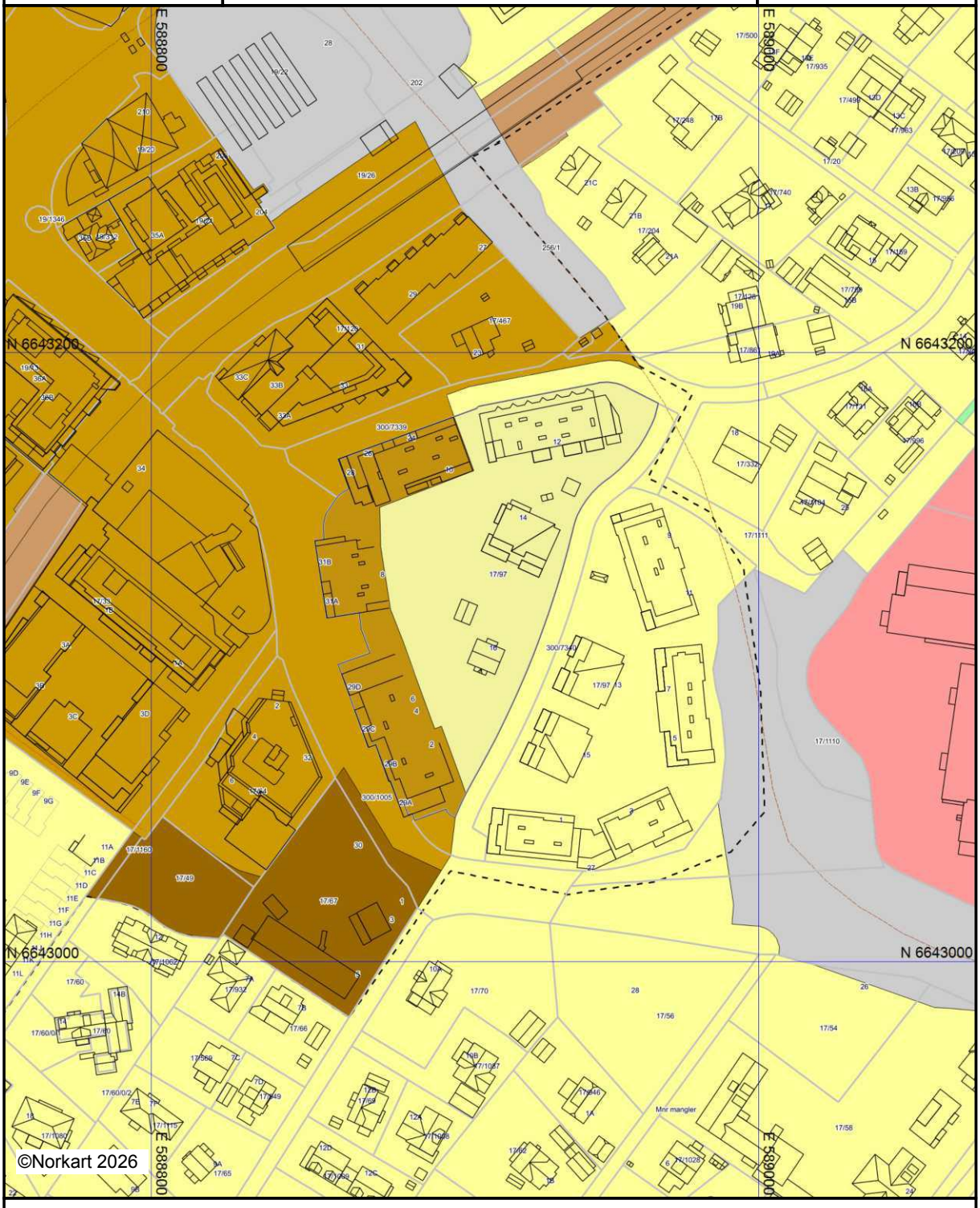
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

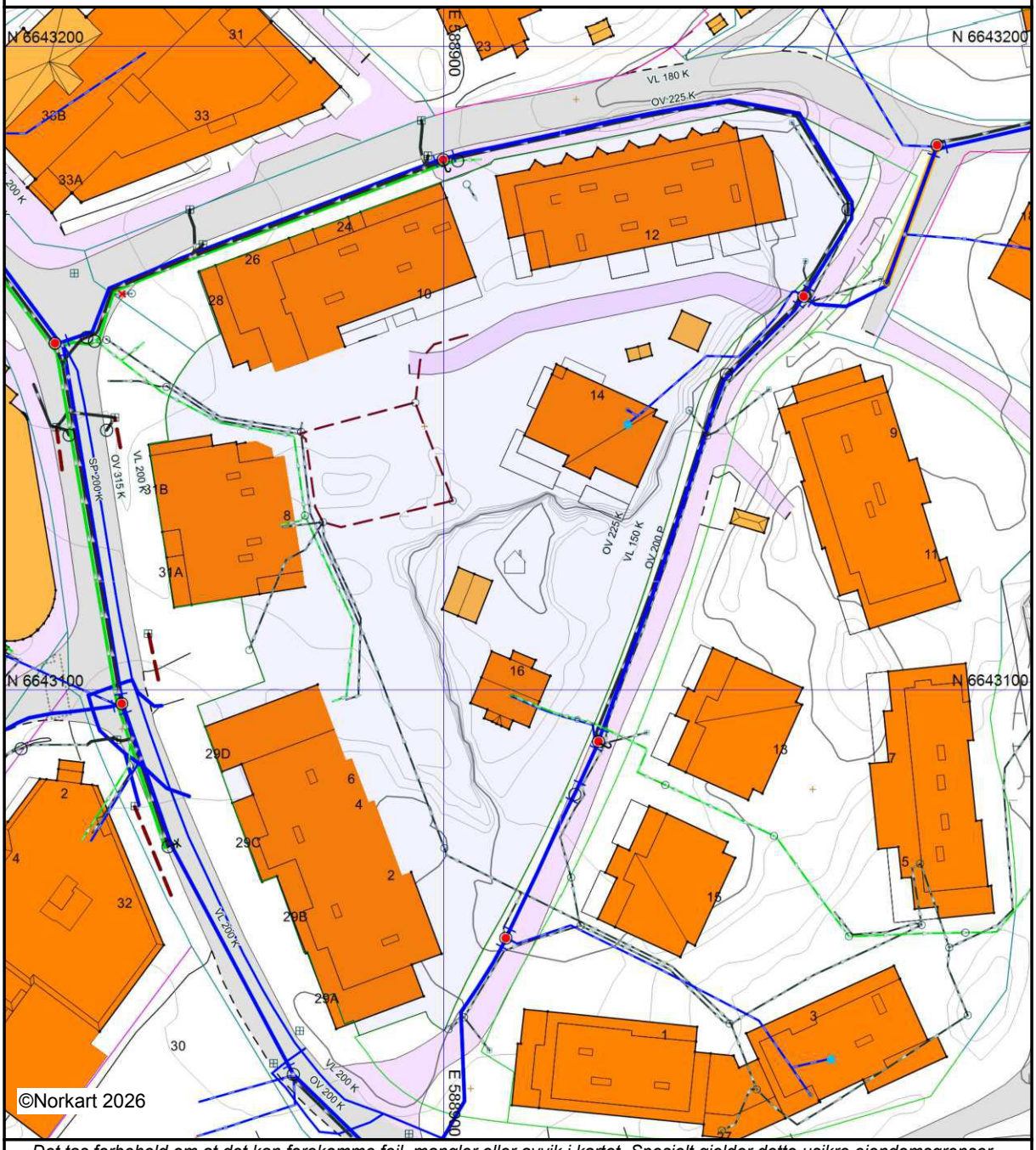
Eiendom: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



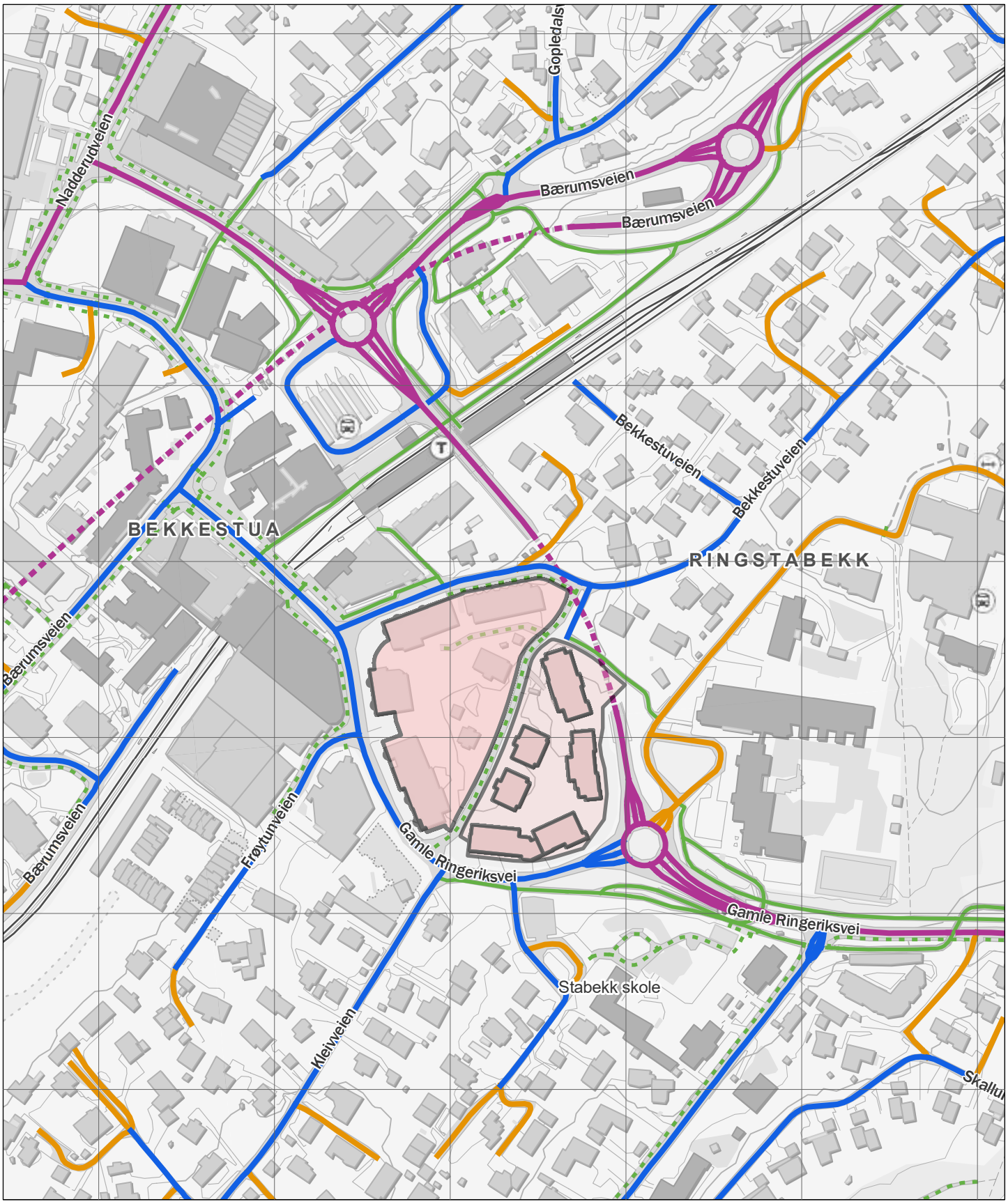
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/97/0/52
Adresse: Ringshaugveien 12, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/08/2026



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

Make Arkitekter AS
Kai R Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/13164 - 26/79133/FRA	26.03.2026

Adresse - Tiltak:	Ringshaugveien 12-14 - felt B1 og B2 - to blokker - hus B og J
Gnr/Bnr:	17/97
Tiltakshaver:	Kleivveien Utbygging AS
Ansvarlig søker:	Make Arkitekter AS

AVSLÅTT SØKNAD OM FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 første ledd, avslås søknad om ferdigattest da det ikke er dokumentert at kravene til tiltaket er oppfylt, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Oppføringen av flere boligblokker og parkeringskjeller i prosjektet «Bekkestua Have» omfatter tre byggesaker, saksnummer 21/8085 (føringssak), 21/13164 og 21/13165. Det er søkt om ferdigattest i alle tre sakene.

Kommunens vurdering

Søknad om ferdigattest i herværende sak er mottatt og journalført i kommunen 25.8.2025.

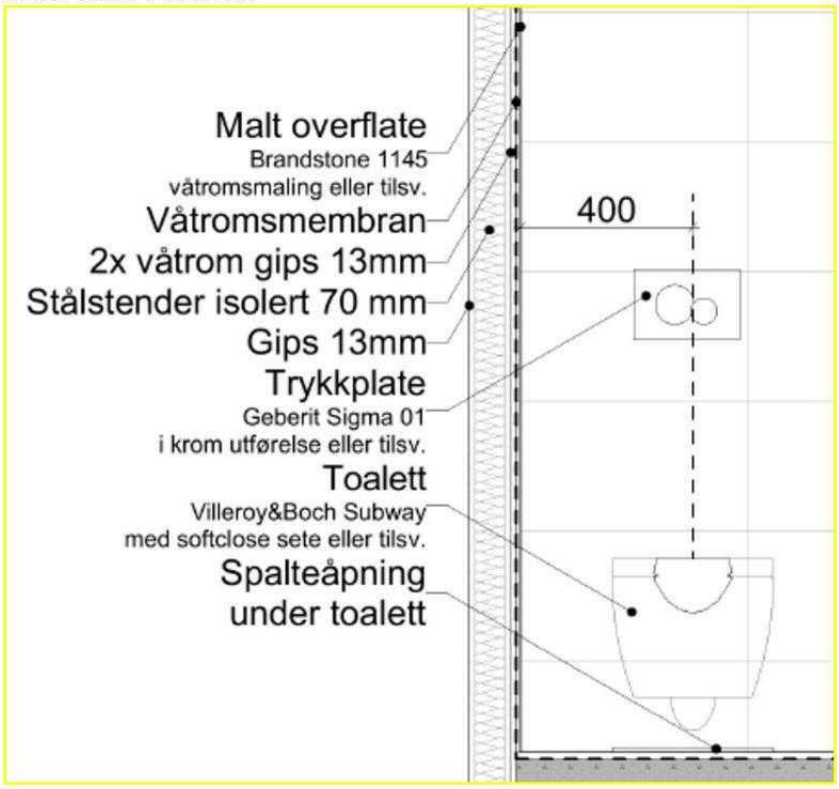
Det følger av pbl § 21-10 første ledd at:
«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov».

Kommunen har gjennomført flere tilsyn i prosjektet, og etter kommunens vurdering er det ikke dokumentert at malte flater i våtrom i dette prosjektet (jf. ovennevnte tre byggesaker) oppfyller forskriftens krav når det gjelder fuktsikring i våtsoner, jf. TEK17, § 13-15.

Kort oppsummert ble malte flater i baderom ikke utført i henhold til produksjonsunderlaget; teknisk godkjenning nr. 2331 Jotaproff Aqua Tech, et malingssystem for våtrom, levert av JOTUN.
Utsnitt av første side av produktgodkjenningen er kopiert inn som vedlegg her, se siste side.

Kommunen har mottatt en analyse (se journalpost 25/62838, men også kommentert under) som konkluderer med at krav til fuktsikring er ivaretatt, men etter kommunens vurdering er det ikke dokumentert at utført løsning oppfyller forskriftskravene når det gjelder fuktsikring i våtsoner.

Kommunen viser til opprinnelig prosjektert løsning, jf. utsnitt av prinsippskjema bad (tegning A63-A-001, datert 31.01.2022), som benytter seg av en preakseptert løsning for utførelse og fuktsikring av malte flater i våtrom:



Prosjekteringen henviser til et malingssystem fra JOTUN, godkjent av Sintef som en preakseptert løsning.

Utsnittet viser at det opprinnelig er prosjektert med våtromsmembran som et eget sjikt før overflaten behandles ved bruk av Brandstone 1145. Prosjekteringen henviser til et malingssystem som i tillegg til to strøk maling til slutt, forutsetter påføring av grunning/lim før og etter heldekkende fiberduk.

Påføring av grunning/lim før og etter montering av fiberduk er utelatt i dette prosjektet.

Ifølge malingssystemet fra JOTUN skal fiberduken legges med overlapp i hjørner, og den skal også overlappe gulvmembranen. Produktets tekniske godkjenning stiller også krav til utførelsen der det skal benyttes sokkelflis, som jo er tilfelle i dette prosjektet (Bekkestua Have).

Her har utførelsen av malte flater i våtrom sett helt bort fra malingssystemets tekniske godkjenning, og dermed unnlatt å ivareta alle forhold som omfattes av godkjenningen.

Faktum i denne saken er at preakseptert løsning for malte flater på baderommene ikke er fulgt i utførelsen. Det er heller ikke prosjektert eller gjennomført kompenserende tiltak for å bøte på denne mangelen.

I dette prosjektet har en fullstendig svikt i kvalitetssikringen av utførelsen av malte flater i våtrom ført til at deler av tiltaket ikke oppfyller forskriftskravene. Mangel på oppfyllelse av forskriftskrav lar seg ikke reparere ved at det i ettertid utarbeides en analyse, med mindre analysen bygger på utførte og dokumenterte kompenserende tiltak som bringer tiltaket opp på et nivå tilsvarende preakseptert løsning.

Kommunen legger til grunn at dersom to strøk maling alene, av type Jotaproff AquaTech, hadde vært tilstrekkelig med hensyn til å oppfylle gjeldende regelverk angående krav til fuktsikring i våtrom, ville nevnte maling mest sannsynlig hatt en teknisk godkjenning, tilsvarende som malingssystemet har. Det er imidlertid ikke situasjonen slik den er i dag, og det må kommunen legge til grunn. Kommunen har heller ikke mottatt dokumentasjon der produsenten (JOTUN) bekrefter at to strøk maling alene gir et likeverdig produkt som når malingssystemet brukes i tråd med produktets tekniske godkjenning.

Kommunen har også mottatt e-post fra beboer, (se journalpost-ID 25/65053), med bilder av malt flate ved vask i ett av baderommene i prosjektet. Bildene viser flere forhøyninger i overflaten som høyst sannsynlig skyldes skruer som ikke er blitt tilstrekkelig forsenket ved montering av veggplatene. Skruehoder som ikke er tilstrekkelig forsenket og sparklet før malingen er påført, tyder ikke på god faglig utførelse. Når skruehoder «står ut», vil det over tid føre til oppsprekking og avskalling av malingen. Sår og skader i overflater som skal være vanntette gir økt risiko for fuktskader.

En utførelse som beskrevet i forrige avsnitt, er heller ikke i tråd med premissene for analysen som kommunen har mottatt, da den forutsetter korrekt utførelse av malerarbeider, bakenforliggende konstruksjoner og materialsjikt.

Kommunen legger til grunn, jf. også tidligere tilbakemelding, at prosjektering i ettertid må ta utgangspunkt i faktisk utførelse, og ikke i en «teoretisk prosjektering». Dette fordi det i slike tilfeller er prosjekteringen som skal dokumentere utførelsen, altså en omvendt situasjon fra det som er hovedregelen, der utførelsen dokumenterer at prosjekteringen er fulgt.

Kommunen mener også at i de tilfeller der feil utførelse tvinger frem en prosjektering i ettertid, kan ikke prosjekteringen legge et lavere nivå til grunn enn det som følger av preakseptert løsning.

Når det gjelder behov og anledning til å kunne fravike preaksepterte ytelser, er regelverket i hovedsak utformet med tanke på gjennomføring av tiltak (byggesaker) i eksisterende bebyggelse. Prosjektet «Bekkestua Have» er derimot et helt nytt tiltak, som i utgangspunktet må være fullt mulig å gjennomføre i tråd med gjeldende forskriftskrav og preaksepterte ytelser.
For det tilfelle at det avdekkes forhold som gjør det nødvendig, kan det prosjekteres og gjennomføres kompenserende tiltak slik at utførelsen kan dokumenteres å være likeverdig med preakseptert ytelse, det vil si at forskriftskrav er oppfylt.

I vårt brev 2.4.2025 (se vedlegg, j.post 25/70070) informerte kommunen om at det måtte påregnes at en søknad om ferdigattest med grunnlag i dagens situasjon kunne bli avslått, da innsendt dokumentasjon ikke ble ansett som tilstrekkelig.

Innsendt søknad om ferdigattest inneholder ingen ny dokumentasjon som tilsier at kravene til tiltaket, jf. TEK17 § 13-15, er oppfylt.

Konklusjon
Da det ikke foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, jf. pbl § 21-10, skal ikke kommunen utstede ferdigattest, og mottatt søknad om ferdigattest avslås.

Tilleggsinformasjon om innsendt gjennomføringsplan
Nyeste gjennomføringsplan er versjon 54 som ble mottatt 19.12.2025 i føringssak 21/8085. Gjennomføringsplanen viser at det er avgitt samsvarserklæring fra alle foretak, dvs. at det er bekreftet at ansvarsområdene er ferdigstilt, men i siste kolonne, «Ansvar avsluttet» mangler det noen kryss/avhukinger for noen ansvarsområder. Revidert plan bes sendt inn når revidert søknad om ferdigattest sendes inn.

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus innen 3 uker fra mottakelsen av dette brev. Se vedlagte Orientering om klagerett.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Orientering om klagerett	7760240
Tilbakemelding på svar på dokumenttilsyn - prosjektering malte flater i våtrom - Multiconsult Norge AS - Bekkestua Have	7254183

Kopi til:

Kleivveien Utbygging AS	Postboks 485	1373	ASKER

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 2331

SINTEF

Utstedt første gang: 08.11.2002
Revidert: 14.01.2025
Korrigert: 03.03.2025
Gyldig til: 01.10.2029
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Jotaproff AquaTech

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

TEKNISK GODKJENNING TG 2331 SINTEF Certification

1. Innehaver av godkjenningen

Jotun AS
Postboks 2021
3248 Sandefjord
https://www.jotun.com/no-no/decorative

2. Produktbeskrivelse

Jotaproff AquaTech er et malingssystem for våtrom bestående av delprodukter beskrevet i tabell 1.

Tabell 1
Jotaproff AquaTech våtromsystem

Produkt	Beskrivelse
Jotun sparkel våtrom	En sparkelmasse basert på akryldispersjon
Jotun Grunning/Lim for Våtrom	Vanntynnet, basert på akryl sampolymer. Transparent blå farge. Grunningen/Lim påføres underlaget i flytende form med pensel eller rull.
JOTUN Glassfiberstrie for våtrom finstruktur J100V	En finstrukturert, impregnert glassfibervev.
Jotaproff AquaTech	En vannbasert akrylatmaling tilsatt sopphindrende middel. Malingen påføres med pensel, rull eller sprøyte. Malingen kan blandes i flere farger.
Aquapro rørmansjett	Sort rørmansjett i EPDM.
Ardex SRM rørmansjett	Grå rørmansjett
Bostik H760 Seal'n'flex Pro Seal	1-komponent fugemasse
Sparkelremse	Papirremse for skjøtsparkling av innvendige flater i samsvar med standarden EN 13963

Se kapittel 6 for montering og påføring.

3. Bruksområder

Jotaproff AquaTech kan benyttes som vanntettende og vannavvisende overflatesjikt på vegger i våtrom.

Jotaproff AquaTech kan benyttes i brannceller inntil 200 m² som ikke er rømningsvei i bygninger i risikoklasse 1-5 i brannklasse 1, 2 og 3, og i brannceller over 200 m² som ikke er rømningsvei i bygninger i risikoklasse 1-5 i brannklasse 1.

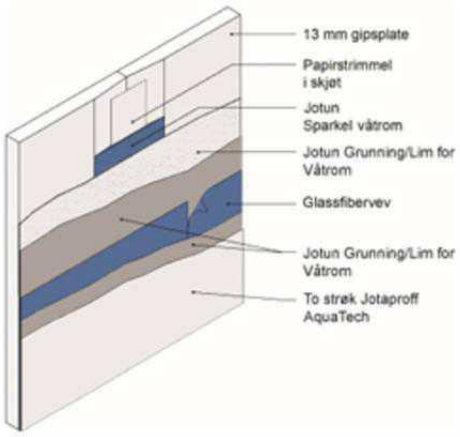


Fig. 1
Systemoppbygging for Jotaproff AquaTech på gipsplate.

4. Egenskaper

Jotaproff AquaTech er typeprøvet i henhold til EAD 030352-00-0503 Liquid applied watertight covering kits for wet room floors and/or walls, datert januar 2019. Produktegenskapene er vist i tabell 1.

Oppbygning av malingssystemet er illustrert i figur 1.

Egenskaper ved brannpåvirkning

Jotaproff AquaTech Våtromssystem har brannteknisk klasse D-s1,d0 i henhold til EN 13501-1. Se pkt. 6.3 for betingelser ved bruk.

Make Arkitekter AS
Kai R Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/13164 - 24/65701/FRA	04.04.2024

Adresse - Tiltak:	Ringshaugveien 12-14 - felt B1 og B2 - to blokker - hus B og J
Gnr/Bnr:	17/97
Tiltakshaver:	Kleivveien Utbygging AS
Ansvarlig søker:	Make Arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **hus B** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Vedlagte uttalelse fra Vann og avløp må følges opp i den videre prosjektering og utførelse. Bygningssjefen vil innhente uttalelse fra Vann og avløp ved søknader om igangsetting (IG), søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt.* *Bygningssjefens kommentar:* *Vi har innhentet uttalelse fra Vann og avløp. Merknaden de har e at det mangler rørleggeranmeldelse for innvendige arbeider. Dette er formidlet til søker.*	Vilkår 1 i rammetill.	OK for denne brukstillatelse
Vedlagte uttalelse fra Vei og trafikk må følges opp. Før IG kan gis må byggeplan for offentlig vei/gate være godkjent av Vei og trafikk. Bygningssjefen vil om nødvendig innhente uttalelse fra Vei	Vilkår 2 i rammetill.	OK for denne brukstillatelse

og trafikk ved søknad om IG, søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt.* *Bygningssjefens kommentar:* *Vei og trafikk uttaler 25.3.2024 at det er utfordrende framkommelighet pga. oppgradering av Bekkestuveien.* *Søker skriver i brev datert 22.3.2024 at de vurderer at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å tas i bruk. Vi legger dette til grunn for å gi brukstillatelse.*		
Endelig skiltplan/skiltsøknad for næring må være godkjent senest før det kan gis brukstillatelse for næringslokaler. ... *Bygningssjefens kommentar:* *Vilkåret er ikke relevant for hus B da denne er en ren boligblokk.*	Vilkår 12 i rammetill.	OK, ikke relevant i denne saken
Reg.best. § 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt.* *Bygningssjefens kommentar:* *Vi legger til grunn at vilkåret er oppfylt for denne brukstillatelsen.*		OK for denne brukstillatelse
Reg.best. § 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt. Men skriver at det gjenstår noen sesongavhengige arbeider som ferdigstillelse av beleggarbeider, asfalt og granitt; og grøntareal, benker og beplantning. Søker viser til egen redegjørelse fra Consto Øst AS for utfyllende oversikt over gjenstående arbeid og forventet framdrift fram mot søknad om ferdigattest.* *I brev fra Consto står at deloverlevering 1 skjer 10.4.2024, og at det gjelder: Bygg B med tilhørende utomhusarealer, p-kjeller, bod og fellesarealer.* *Bygningssjefens kommentar:* *Vi legger til grunn søkers og Consto sine redegjørelser.*		OK for denne brukstillatelse

Reg.best. § 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt.* *Bygningssjefens kommentar:* *Vi viser til redegjørelse fra søker og Consto.*		OK for denne brukstillatelse
Reg.best. § 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet. ... *Søkers redegjørelse:* *Søker skriver i brev av 12.3.2024 at alle vilkår er oppfylt.* *Bygningssjefens kommentar:* *Kommunens avd. Byprosjekter bekrefter at § 15.4 er oppfylt. Det gjenstår å etablere øverste asfaltslag (slitelag) på fortau utenfor bygg B. Det vil bli etablert i løpet av sommer 2024 på grunn av helhetlig toppdekke på asfalt i Bekkestuveien med fortau.*		OK for denne brukstillatelse

Det er i gjennomføringsplan versjon 23 datert 22.3.2024 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **19.6.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Ringshaugveien 12

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	2 min 0.2 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	13 min 1.1 km
Oslo International School 90 elever	8 min 0.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	2 min 0.2 km
Bekkestua bussterminal Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	21 min 1.8 km
Sollerud Linje 13	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

BARNEHAGER

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	3 min 0.3 km
OIS kindergarden (3-5 år) 28 barn	8 min 0.7 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år... 158 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny 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	2 min
Apotek 1 Bekkestua	1 min
Bekkestua Vinmonopol	2 min

SPORT

Stabekk skole	4 min
Stabekkbanen	10 min
SATS Bekkestua	2 min
GYM Bekkestua	2 min

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

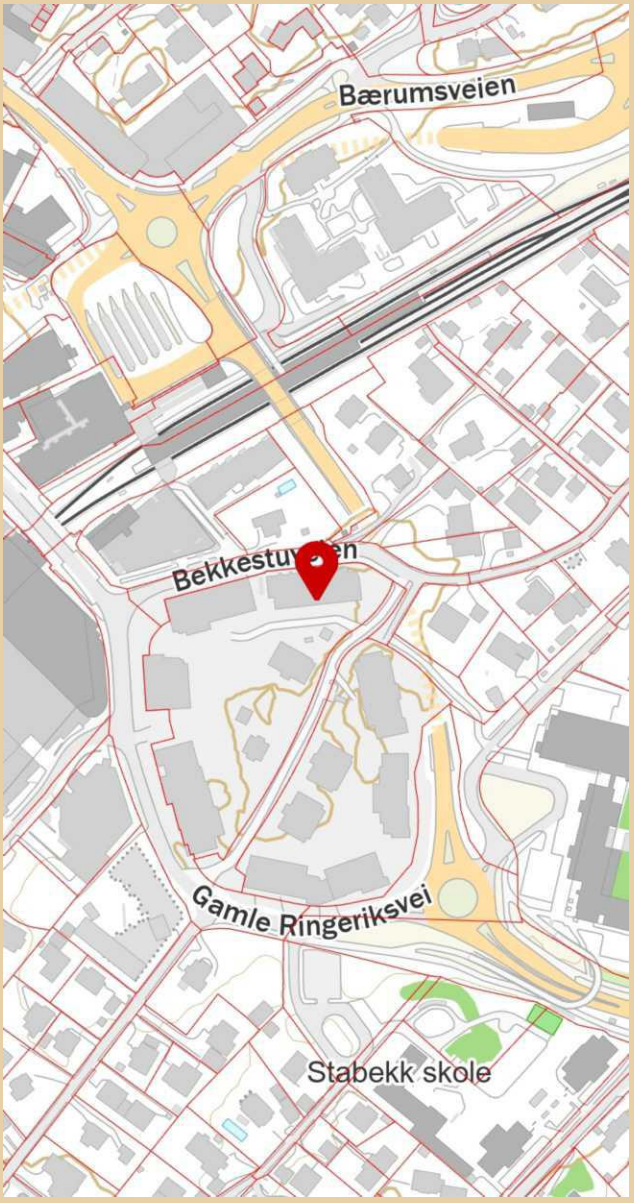
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

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

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:
Ringshaugveien 12, 1356 Bekkestua
Gnr. 17, Bnr. 97, Snr. 52, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260252

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Hanne Borch-Nielsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 480 05 205

E-post: hanne.christensen@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.
