

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kleivveien 63 A
1356 BEKKESTUA
Gnr./Bnr.: 18/100
Bærum kommune

Rapportdato: 13.10.2026
Befaringsdato: 30.09.2026
Referansenummer: 15086445

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 145 m² (BRA-i: 145 m²)

Totalt bruksareal: 145 m² (BRA-i: 145 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.09.2026
Referansenummer	15086445
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0228
Hjemmelshaver/selger	Michael Svensen/Hanna Kvikstad Hafs
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Hanna Kvikstad Hafs
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11°C
Rapportdato	13.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Kleivveien 63 A
Postnummer/sted	1356 BEKKESTUA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	18/100
Seksjonsnr.	41
Borettslag / Sameie	Søråsen Sameie
Tomt	Eiet tomt: 33158 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1951	2005	

Tomtebeskrivelse
Vertikaldelt tomannsbolig tilhørende Søråsen Sameiet beliggende på Bekkestua, Bærum kommune. Sameiet består av 57 seksjoner. Tomt er opparbeidet med blant annet internvei av asfalt og grus samt terrasser, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Parkeringsplass utenfor boligen med el-bil lader fra 2026. Felles arealer opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig fra 1951 med tilbygg fra 2005. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur/ringmur av betong og lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Uvendig fasader utført i stående kledning. Takkonstruksjon av tre utført i saltaksform med ark som er utvendig tekket med takstein. Boligen har naturlig tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Naturlig avtrekk på kjøkken og wc. Mekanisk avtrekk på badet. Boligen har entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre fra 2005. Vinduer med karmer/ramme av tre fra ukjent årstall, byggeår, 1988 og mellom 2003-2006.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe i stue fra 2024 og gulvvarme i entré og på badet.

Boligen inneholder
Boligen består av 3 etasjer samt kaldtloft (ikke måleverdig):
2.etasje: gang, bad, wc og tre soverom.
1.etasje: entré, kjøkken, spisestue og to stuer.
Kjeller: vaskerom, kjellerstue og innvendig bod.

Utgang fra stue til syd-vendt overbygget terrasse.
Utgang fra entré til syd-vendt markterrasse.

Boligen har en biloppstillingsplass utenfor huset med el-billader fra 2026.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom kjeller		Overflater himling	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vannrør	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 50 000 - 100 000
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	Kr 10 000 - 50 000
		Ventilasjon	10	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Baderom 2.etasje		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
		Avløp (inkl. sluk)	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	12	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
		Ventilasjon	12	
		Innredning	12	
Toalettrom - Wc 2.etasje		Overflate vegg	13	
		Avløpsrør	13	
		Ventilasjon	13	
		Sanitærutstyr og innredning	13	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	13	
		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1-2.etasje		Overflate himling	14	
		Overflate vegg	14	
		Overflate gulv	14	
		Innerdører	14	
		Ventilasjon	14	
Rom under terreng - Kjeller		Overflate himling	15	
		Overflate vegg	15	
		Overflate gulv	15	
		Innerdører	15	
		Ventilasjon	15	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	16	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	16	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	16	

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	17	
Innvendige trapper		Tilstand	17	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	18	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	18	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	18	
		Lufting av ytterkledning	18	
		Gnagersikring	18	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	19	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	20	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	20	
		Tekking (med tilhørende beslag)	20	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	20	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	20	
		Takrenner og utvendige nedløp	20	
Terrasse / platting - Overbygget terrasse		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	21	
Utvendig trapp - Inngangspartiet		Utvendig trapp	21	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	21	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	22	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	22	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45			45	
	Gang, bad, wc og tre soverom				
1. Etasje	59			59	30
	Entré, kjøkken, stue, spisestue/stue				Terrasser
Kjelleretasje	41			41	
	Kjellerstue, vaskerom og innvendig bod				
SUM	145			145	30
	Total bruksareal: 145 m²				

Kommentar til arealmålingen

Utgang fra stue til syd-vendt overbygget terrasse på 9m². (TBA)

Utgang fra inngangsparti til syd-vendt markterrasse på 21m². (TBA)

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 48m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Takhøyder er på tilfeldig sted målt i boligen:
2.etasje: mellom 0,85-2,50 meter.
1.etasje: mellom 2,19-2,96 meter på stue ved overbygget terrasse og 2,38 meter på resten av rommene.
Kjeller: 1,98 meter i kjellerstue og 2,06 meter i vaskerom.

Boligen har en biloppstillingsplass utenfor boligen med el-bil lader fra 2026.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.10.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegninger for 1 og 2.etasje fra tilbyggingsår datert 24.12.2004. Fremlagt fasadetegninger fra tilbyggingsår datert 24.12.2004.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende søknad om to stk. takoppløft og tilbygg av vindfang, datert 28.11.2005.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende Støttemur langs tomtegrense, 5 meter skrånende, datert 29.07.2024. Fremlagt faktura vedrørende Rørlegger installasjon av utvendig frostsikker kran med varmt og kaldtvann, datert 01.08.2024. Fremlagt faktura vedrørende gjerde, datert 01.08.2024. Fremlagt faktura vedrørende ny terrasse ved inngangspartiet, datert 29.07.2024. Fremlagt faktura vedrørende rehabilitering av teglpipe med stålrør fra Dantherm et avtale, datert 14.11.24. Fremlagt faktura vedrørende montering av varmepumpe Luft/Luft, datert 26.09.24. Fremlagt faktura vedrørende div elektrikkerarbeid, datert 15.10.23. Fremlagt faktura vedrørende bytte termostat, datert 24.01.2022. Fremlagt faktura vedrørende montert ny ventilasjon bad 2.etg, tilpasset innvendig dørblad mtp lufting 2.etg, branntette vegg mot nabo på loftet og branntette dør vaskerom kjeller, datert 10.10.26.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022 og 2023. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom kjeller

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate av støpt dekke. Veggflater av betong og trekonstruksjon. Himlingsflate av panel. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder fra 1990. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Overflater himling	Det er antydning til fuktmerker i himlingen. Høy fuktbelastning som følge av utilstrekkelig ventilasjon vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning. Denne opplysningen må ses i sammenheng med punkt om ventilasjon.
Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Vannrør	Deler av vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med hulltaking i trevegg grunnet veggen er plassert såpass lang unna vanninstallasjoner. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator på yttervegger, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

TG 3

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vaskekjelleren har ikke fullverdig vanntett sjikt på gulv- og veggflater, noe som ikke oppfyller dagens forventing til et våtrom. Selv om tilsvarende løsninger er vanlig i eldre bygninger, gir dette begrenset beskyttelse mot fukt. Konsekvens er risiko for skader, for eksempel ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av nytt tettesjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Membran er ikke ført under klemringen i sluket grunnet vaskerommet ikke har membran. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og gulvet, og sluket må anses å være utett. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
Ventilasjon	TG2 Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. TG3 Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av ny ventilasjonsløsning. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom kjeller

Våtrom - Baderom 2.etasje

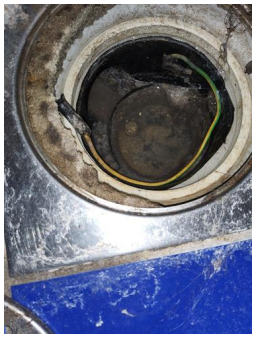
Baderom fra 2005. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og himling av malt panel. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speil med overlys og stikkontakt. Dusjkabinett med skyvedører og dusjbatteri tilkoblet hånddusj og massasje dyser i vegg. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte er plassert på yttervegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 27mm.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (venstre side av dør i gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 53,3 prosent, ved 25,7 celsius med duggpunkt på 15,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrørene er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

	Fordelerskap og fordelerstammer	TG2 Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Dette er grunnet fordelerskapet ikke er montert riktig vei men sidelengs hvor det ikke er mulighet for avrenning. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ikke etablert sprutsikring/deksel i fordelerskapet. Konsekvens kan være at omsluttende veggkonstruksjon utsettes for fritt vann hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er montering av sprutsikring. TG1 Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom 2.etasje

Kjøkken - 1.etasje

Innredning fra 2005. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Nedsenket oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakt. Frittstående hvitevarer. Vegghengt kullfilterventilator. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilator	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	TG1 Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. TG2 Tegn til svelleskader på benkeplate, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedrinig eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Toalettrom - Wc 2.etasje

Gulvflate belagt med fliser. Flislagte vegger av brysning og tapetserte vegger over flisene. Malt himlingsflate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av støpejern. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Vannrør

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Overflate vegg	Tapet har stedvis manglende vedheft. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. Det observeres tegn til sprekker i enkelte veggfliser. Konsekvens er at forholdet er vurdert å høyst sannsynlig skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge direkte. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Rørfornyelse av avløpsrør fra stakekum i kjeller til utvendig avløpsledning ble utført i 2011. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert under servant på badet i 2. etasje. Vanninntaksrør i kobber. Stoppekraner til wc og badet er plassert i kasse på kjøkkenet og stoppekran til kjøkkenet og vaskerom er plassert over varmtvannsbereder i vaskerommet. Hovedstoppekran til boligen er plassert hos nabo. Stakeluke er plassert i vaskerommet og under lem i kjellerstue. Varmtvannsbereder på 200L (fra 1990) plassert på vaskerom. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe i stue fra 2024 og gulvvarme i entré og på badet. Boligen har naturlig tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Naturlig avtrekk på kjøkken og wc. Mekanisk avtrekk på badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stakeluke - Varmepumper

TG 2	Innvendig stoppekran	Det er ikke etablert stoppekran i boligen. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - 1-2.etasje

Gulvflater belagt med originalt tregulv, furugulv og fliser. Veggflater av malt tapet og stående kledning. Himlingsflater av malt panel og malte slette flater. Slette innerdører samt glassdør ved entré. Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom 1-2.

TG 2	Overflate himling	Himlingsflater har stedvis slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
		Tapet har stedvis manglende vedheft. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
		Tapet har stedvis manglende vedheft. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
		Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
		Enkelte dørvridere er løs. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Reparasjon eller utskifting av dørvrider/lås kan iverksettes ved behov.
		Dørbladet på kjøkken/stue, soverom 1-2 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen i 1.etasje vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng - Kjeller

Kjelleren er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet.
Det er ikke kjent når etasjen ble innredet.
Gulvflater belagt med furugulv og støpt dekke.
Plater på veggflater og liggende kledning.
Deler av etasjen har synlig grunnmur.
Panelbord i himling.
Profilerte innerdører.

TG 2	Overflate himling	Himlingsflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dørbladene kommer i kontakt med karmen/gulvet slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (i hjørnet av ytterveggen i kjellerstue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. TG1 Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 11,7 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. TG2 Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.

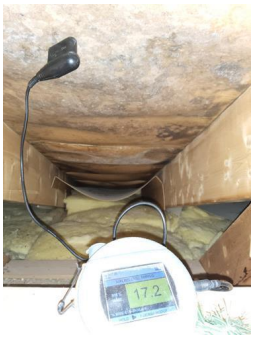
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via takluke og stige.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.
Lufteventil i gavlvegg.
Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)	
TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Misfarging observeres stedvis på taksperrer og ru-panel rundt pipe samt sutaksplater, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 17.2 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig. Sutaksplate har løste over ark ved badet. Konsekvens er at dette kan medføre svakheter i undertaksmaterialets evne til å håndtere vannbelastning og at forholdet kan medfører risiko for lekkasje hvis vann kommer inn på undertaket. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftninger hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	Det registreres uisolerte ventilasjonsrør. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på innsiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Ved pipe



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Sutaksplater

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert med stålrør i november 2024.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2 Skorsteiner inne i boligen

Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Sotluke i kjeller har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2 Tilstand

Trappen bærer samlet sett preg av aldersrelatert slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig.

Det er registrert knirk i deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

HMS Rekkverk og håndløper

Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappen mangler rekkverk i kjeller.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje - Kjelleretasje

TG 1	2. Etasje	På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	Kjelleretasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i kjellerstuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På kjellerstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
TG 2	1. Etasje	På spisestue/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17mm. På entré det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning fra ukjent årstall og 2005 ved tilbygg.
Yttervegger og etasjeskillere ble etterisolert i 1988.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Konsekvens er at det kan oppstå vannoppsamling i hullet, som kan øke vedlikeholdsbehovet, påvirke festefunksjonen og/eller redusere levetiden til kledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende tiltak, lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt og sikkerhetslås. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre fra 2005. Vinduer med karmer/ramme av tre fra ukjent årstall, byggeår, 1988 og mellom 2003-2006.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon med ark.
Utvendig belagt med takstein fra 1990 på hovedhuset og 2005 på tilbyggene.
Undertak fra 2005 på tilbyggene og 1990 på hovedhuset.
Teglsteins pipe med pipetopp.
Fotbeslag i bly.
Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Snøfangere, takstiger og annet utstyr

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	TGIU Boligen har en delvis lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. TG2 Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være stevis utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under avsnitt om loft - uinnredet / råloft.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Takrenner og utvendige nedløp	Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Terrasse / platting - Overbygget terrasse

Utgang fra stue til syd-vendt overbygget terrasse på 9m² fra 2005. Terrasse av betong/støpt dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner belagt med stående kledning. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 0,98 meter. Yttervegg av stående kledning og tak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Terrassen har utebelysning, varmelampe og stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting - Markterrasse inngangsparti

Utgang fra entré til syd-vendt markterrasse på 21m² fra 2024. Terrasse av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner belagt med liggende kledning. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,01 meter. Yttervegg av stående kledning. Terrassen har utebelysning og ringeklokke.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Utvendig trapp - Inngangspartiet

Utvendig trapp i tre ved inngangspartiet.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Ringmur av lettklinkerblokker ved tilbyggene.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering

I 2004-05 ble det gravd opp rundt grunnmuren på syd veggen og nord veggen av bygget, og drenering ble i den sammenheng skiftet.
Synlig utvendig fuktsperre på nord veggen (baksiden) av bygningen.
Beslag som toppavslutning nord veggen.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.
Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Bortledning av takvann

TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre ved øst veggen (overbygget terrasse er). Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betongblokker ved hage
Forstøtningsmurer av naturstein ved inngangspartiet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige avløpsledninger

TG 1	Utvendige avløpsledninger	Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger i 2011. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte grave opp det gamle. Ifølge fremlagt dokumentasjon fra huseier er rørfornyelsen gjort fra boligens innvendige stakekum (luke i gulvet i kjellerstue) til utvendig stakekum og videre fra utvendig stakekum i kommunal hovedledning. Det utvendige avløpsrøret vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er uklart om boligen har egen utvendig stoppekran. Boliger tilkoblet kommunalt vann har normalt krav om en slik ventil. Stoppekranen skal være synlig, lett tilgjengelig fra bakkenivå og plassert innenfor eiendomsgrensen. Konsekvens er at man mangler muligheten til å kunne stenge av vannet, dersom den innvendige stoppekranen ikke kan benyttes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklares om utvendig stoppekran bør monteres. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men ifølge eier er det gjort arbeider eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad og kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Kursfortegnelsen er ikke fullstendig utfylt, siden kursene mangler merking av tekniske spesifikasjoner. Konsekvensen av ufullstendig merking er at dette kan medføre utfordringer ved praktisk bruk, samt ved vedlikehold eller oppgraderinger, og at korrekt merking er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier informerer om at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (el -billader) av nabo, nabo har fagbrev i elektrikerfaget og minst tre års relevant praksis. Forholdet er derimot ikke dokumentert med samsvarserklæring. Konsekvens er at dette derfor i utgangspunktet lovstridig. Se punkt om samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert i vaskerommet med automatsikringer og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

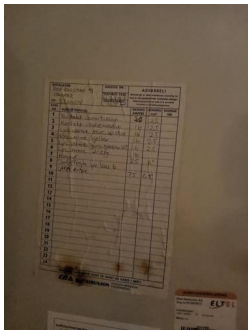
Ja, det observeres løs stikkontakt ute ved overbygget terrasse. Forholdet bør utbedres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder garasjen som har blitt revet. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Ja. Det er fremlagt byggetegninger for 1-2.etasje som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Byggetegninger som viser romklassifisering i kjeller er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier opplyser at det er utført arbeid på bærende konstruksjoner av fagkyndige (åpning av yttervegg i stue ved tilbygg ved overbygget terrasse). Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som viser hva som er gjort, eller om arbeidet har nødvendig tillatelse fra kommunen. Når dokumentasjon ikke er fremlagt, hefter en usikkerhet rundt nettopp dette. Forholdet bør undersøkes videre.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Boligens kjelleretasje er innredet i ettertid, og det foreligger ingen dokumentasjon på om bruksendringen er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Kjelleretasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (2010). Måleresultatet er under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften. Det gjøres oppmerksom på at rapporten er mer enn fem år gammel. Den generelle anbefalingen er at man bør måle radon jevnlig, med et minimum på hvert femte år dersom boligen ligger i et kjent radonutsatt område. Dagens radonnivåer er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

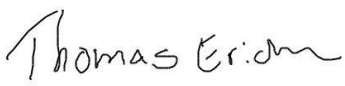
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Kleivveien 63 A, 1356 BEKKESTUA

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kleivveien 63 A	Kleivveien 63 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra juni 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Svensen, Michael

Selger

Hafs, Hanna Kvikstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2005

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid gjort i 2005, da tidligere eier bodde her.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Birger Tangen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt opp elbillader

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt inn varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Varmepumpe Energy

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitering av teglpipe med stålrør fra Dantherm

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42567150

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hanna Kvikstad Hafs	**2026-10-01**	**Michael Svensen**	**2026-10-01**

Identification

Hanna Kvikstad Hafs

Identification

Michael Svensen

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	18	**Bnr**	100	**Fnr**	0	**Snr**	41
Adresse	Kleivveien 63 A, 1356 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1949/267	Tomannsbolig - se sak 49/247 for flere dokumenter	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1964/92	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/10765	Kleivveien 63 A - påbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/1775	Kleivveien 63 A - takoppløft	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Boligopplysninger:

Søråsen Boligsameie
KLEIVVEIEN 63 A
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 2/41
Type: Sameie
Eiere: Michael Svensen, Hanna Kvikstad Hafs

Organisasjonsnr: 986 768 645 **Seksjonsnr:** 41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 025**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	1 025

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Daniel Onarheim
Adresse:	KLEIVVEIEN 53 A
Postnr/-sted:	1356 BEKKESTUA
E-post:	sorasenboligsameie@gmail.com

Annet: Utvidet vedlikeholdsplikt, Se vedtektene.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	246
Annen formue:	13 268	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	18/100 - seksjon:41
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441135

Søråsen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Søråsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie

Tid: torsdag 09.04.2026 kl. 09:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode: Fra: 09.04.2026 09:00 Til: 12.04.2026 21:00
Avstemmingsperiode: 14.04.2026 09:00 Til: 15.04.2026 21:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Daniel Onarheim foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Daniel Onarheim velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Ha Thanh Truong fra ABBL foreslåes som protokollfører.

Forslag til vedtak: Forretningsfører Ha Thanh Truong fra ABBL velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

John Arvid Lippestad foreslås til å medundertegne protokollen.

Forslag til vedtak: John Arvid Lippestad velges til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås 85.000 kr til intern fordeling.

Forslag til vedtak: Styret får kr 85.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboer - Nicolai Grevstad

Hei!

Jeg viser til kommende årsmøte og ønsker med dette å fremme et formelt forslag om installasjon av en automatisk bom ved innkjøringen fra Gjønnesveien til Kleivveien.

Bakgrunn for forslaget

Vi opplever i dag en betydelig mengde gjennomgangstrafikk fra bilister som benytter Kleivveien som en snarvei for å komme seg raskere til Bekkestua. Dette skaper unødig støy og slitasje, men viktigst av alt: det utgjør en reell sikkerhetsrisiko.

- **Dårlig sikt og farlige situasjoner**

Situasjonen forverres kraftig av biler som står parkert langs veien (tiltak for økt sikt er også selvfølgelig ønskelig og er en sak i seg selv). Disse parkerte bilene blokkerer sikten for både gående og kjørende, noe som gjør veien svært uoversiktlig. Jeg har selv opplevd flere farlige situasjoner med mine egne barn, der biler i gjennomgangstrafikk ikke ser barna bak de parkerte bilene før det nesten er for sent.

- **Hensynet til barn og myke trafikanter**

Kleivveien er en sentral åre for mange av nabolagets minste. Vi har mange barn som daglig ferdes her på vei til barnehage og skole (blant annet Stabekk skole).

Gjennomgangstrafikken består ofte av bilister som har dårlig tid, og som ikke tar tilstrekkelig hensyn til at dette er en boligvei og en skolevei. Det er også mye bygging i område som gjør at det blir flere beboere på sikt i området, der Kleivveien er en naturlig snarvei til Bekkestua. En bom vil sikre at veien blir tryggere å ferdes.

Forslag til løsning

Jeg foreslår at sameiet utreder og installerer en automatisk bomløsning. En slik løsning bør:

- ◦ Styres digitalt (f.eks. via skiltgjenkjenning, mobilåpning eller brikke) for enkel tilgang for beboere.
  ◦ Sikre at utrykningskjøretøy (ambulanse, brann, politi) har uhindret adgang i tråd med kravene i Bærum kommune.
  ◦ Være robust og driftssikker gjennom hele året.

Økonomisk overslag / estimat

Jeg fant ingen god informasjon angående pris på dette, men virker som prisen vil ligge et sted her:

- ◦ **Estimert kostnad:** Mellom 50 000 og 120 000 kr (inkl. mva, montering og fundamentering).
  ◦ **Driftskostnader:** Årlig serviceavtale og eventuelt abonnement for skiltlesing (estimert 3 000 – 6 000 kr per år).

Jeg håper styret ser verdien i dette tiltaket for å øke både trafikksikkerheten og bomiljøet i sameiet vårt. Tusen takk på forhånd.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at sameiet utreder og installerer en automatisk bomløsning. En slik løsning bør:

- ◦ Styres digitalt (f.eks. via skiltgjenkjenning, mobilåpning eller brikke) for enkel tilgang for beboere.
  ◦ Sikre at utrykningskjøretøy (ambulanse, brann, politi) har uhindret adgang i tråd med kravene i Bærum kommune.
  ◦ Være robust og driftssikker gjennom hele året

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniel Onarheim
Styremedlem, John Arvid Lippestad
Styremedlem, Jan Henrik Mo
Varamedlem, Trude Rørvik

8.1 Valg av styreleder for 1 år.

Fullført sin periode: Daniel Onarheim

Forslag til vedtak: Daniel Onarheim stiller til gjenvalg, og velges som styreleder for 1 år. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Jan Henrik Moe og John Arvid Lippestad

Forslag til vedtak: Jan Henrik Moe stiller til gjenvalg, og velges som styremedlem for 1 år.

Kjell Idar Berle velges som styremedlem for 1 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Trude Rørvik

Forslag til vedtak: Trude Rørvik stiller til gjenvalg, og velges som varamedlem for 1 år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år.

Fullført sin periode: Carl-Fredrik Røøk

Forslag til vedtak: Carl-Fredrik Røøk stiller til gjenvalg, og velges som 1 år. På valg i 2027.

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

Med vennlig hilsen
Søråsen Boligsameie
Styret

Søråsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Daniel Onarheim, KLEIVVEIEN 53 A
Styremedlem, John Arvid Lippestad, Kleivveien 51 A
Styremedlem, Jan Henrik Mo, Kleivveien 39 A
Varamedlem, Trude Rørvik, KLEIVVEIEN 61

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 57 seksjoner. Selskapets navn er Søråsen Boligsameie med org.nr.: 986768645 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441135

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

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

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

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Søråsen Boligsameie følger HMS-plan for Søråsen Boligsameie som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 131896,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det er siden ordinært årsmøte 2025 avholdt:

- fire styremøter.

- Syret har fortsatt og følge opp saken med utbygging av vei i Gjønnesveien.
Styret har deltatt på to informasjonsmøter. Styret sendte også inn klage til kommunen på vedtaket, 25.4.25. Svar på klage mottatt fra Statsforvalteren 22.9.25, "Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 3.april.2025 om rammetillatelse til oppgradering av vei, fortau og støttemur. Klage har ikke ført frem."

- Styret har behandlet godkjent fire byggesaker i sameiet.

- Styret har meldt fire forsikring saker.

- Styret har fulgt opp avtale med skadedyr selskapet Rentokill. Vi er anbefalt og endre til autotrap feller, som øker kost fra 3640,- til 4725,-. Styret er for dette.

- Styret har mottatt 5 henvendelser om mulig skade på eiendom som følge av sprengning av Gjønnestunnelen. Konkludert med at hver enkelt seksjonseier selv melder inn skade til Statens vegvesen (nabo.vestkorridoren@vegvesen.no) og eventuelt også til forsikringsselskap.

Her finner du relevant informasjon:

Styret vil til slutt oppfordre alle seksjonseiere til å følge Søråsen Boligsameiets Facebookside. Dette er styrets primære informasjonskanal til sameierne. Bruk gjerne også kanalen til å dele nyttig informasjon for de andre i sameiet. Under fangen "filer" er det lagt ut relevante dokumenter.

ABBL sin portal inneholder også viktig informasjon om blant annet polisenummer for vår fellesforsikring mv. Husk å oppdatere mobilnummer og e-postadresse under "din side", slik at du mottar innkalling til årsmøte o.l.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Avtale med Rentokill, fortsetter med denne. 3640,- pr mnd.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Avtale med Rentokill, fortsetter med denne. Forslag fra Rentokill til og sette ut autotraps der hvor det er fordelaktig, pris pr mnd 3640,- til 4725,-

Etter anbefaling fra Rentokill ønsker vi dette. Vi vil også etterspørre firma om en salg regelmessig fangst rapport..

Kommende 5-års periode

Styret i Søråsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Søråsen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	701 100	689 700	710 700	701 100
Annen driftsinntekt	2	0	10 000	0	0
Sum inntekter		701 100	699 700	710 700	701 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	94 133	96 985	97 000	96 985
Kostnad lokaler	4	-19 285	51 786	5 000	117 700
Reparasjon og vedlikehold	5	10 000	20 000	30 000	0
Annen driftskostnad	6	498 358	474 489	496 300	389 700
Sum kostnader		583 206	643 260	628 300	604 385
Resultat før finansielle poster		117 895	56 440	82 400	96 715
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	14 002	14 701	10 000	0
Sum finansielle poster		14 002	14 701	10 000	0
Årsresultat		131 896	71 141	92 400	96 715

Balanse Søråsen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kasse o.l	8	865 813	777 309
Sum omløpsmidler		865 813	777 309
Sum eiendeler		866 113	777 609

Balanse Søråsen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	850 808	718 912
Sum egenkapital		850 808	718 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd innbetalinger		15 255	14 540
Annen kortsiktig gjeld	10	50	44 158
Sum kortsiktig gjeld		15 305	58 698
Sum gjeld		15 305	58 698
Sum egenkapital og gjeld		866 113	777 609

Søråsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Daniel Onarheim Styreleder	John Arvid Lippestad Styremedlem	Jan Henrik Mo Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	701 100	689 700	710 700	701 100
Sum	**701 100**	**689 700**	**710 700**	**701 100**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	10 000	0	0
Sum	**0**	**10 000**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	82 500	85 000	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 633	11 985	12 000	11 985
Sum	**94 133**	**96 985**	**97 000**	**96 985**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	500	0
Lys, varme, energi	4 628	4 502	4 500	6 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	19 999	0	0	56 700
Sommer- og vinterkostnader	-43 912	47 284	0	55 000
Sum	**-19 285**	**51 786**	**5 000**	**117 700**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	30 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	20 000	0	0
Sum	**10 000**	**20 000**	**30 000**	**0**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	137 136	132 018	138 000	14 400
Honorar for juridisk bistand	3 281	16 953	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 837	2 426	2 500	5 000
Kontingenter	6 270	6 270	6 300	6 300
Gave, blomster	0	349	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	342 482	310 430	342 000	359 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	382	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	5 277	5 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	766	2 000	0
Sum	**498 358**	**474 489**	**496 300**	**389 700**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	21	629	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	0	0
Renter plasseringskonto	13 980	14 072	10 000	0
Sum	**14 002**	**14 701**	**10 000**	**0**

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	508 277	433 457
Sparekonto Boligbanken	357 535	343 852
Sum	**865 813**	**777 309**

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	718 912	647 771
Fra årets resultat	131 896	71 141
Sum annen egenkapital	850 808	718 912
Sum egenkapital	850 808	718 912

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Snøbrøyting	0	44 108
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**50**	**44 158**

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	718 612	647 471
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	131 896	71 141
Årets endring disponible midler	131 896	71 141
Disponible midler UB	850 508	718 612

Resultat og balanse med noter for Søråsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søråsen Boligsameie

Styreleder	Daniel Onarheim (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	John Arvid Lippestad (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jan Henrik Mo (sign.)	26.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Søråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: FK9ZV-Y3VE9-S2SCT-MDQL7-PPT2X-35BX8

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FK9ZV-Y3VE9-S2SCT-MDQL7-PPT2X-35BX8

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-30 12:10:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FK9ZV-Y3VE9-S2SCT-MDQL7-PPT2X-3SBX8

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Søråsen Boligsameie torsdag 09.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Daniel Onarheim ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Ha Thanh Truong ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
John Arvid Lippestad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Årsmelding

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås 85.000 kr til intern fordeling.

Vedtak:

Styret får kr 85.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

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

6. Saker fra beboer - Nicolai Grevstad

Vedtak:

Forslaget om installering av automatisk bomløsning ble nedstemt.

7. Budsjett for 2026

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 1 år.

Fullført sin periode: Daniel Onarheim

Vedtak:

Daniel Onarheim stiller til gjenvalg, og ble valgt som styreleder for 1 år. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Jan Henrik Moe og John Arvid Lippestad

Vedtak:

Jan Henrik Moe stiller til gjenvalg, og velges som styremedlem for 1 år. På valg i 2027.

Kjell Idar Berle velges som styremedlem for 1 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år.

Fullført sin periode: Trude Rørvik

Vedtak:

Trude Rørvik stiller til gjenvalg, og velges som varamedlem for 1 år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år.

Fullført sin periode: Carl-Fredrik Røøk

Vedtak:

Carl-Fredrik Røøk stiller til gjenvalg, og velges som 1 år. På valg i 2027.

Protokoll for Søråsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Daniel Onarheim (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	John Arvid Lippestad (sign.)	24.04.2026

S A M E I E V E D T E K T E R
for

S Ø R Å S E N B O L I G S A M E I E

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 06.06.1988,
(med endringer av 10.04.1989, 16.04.1991, 22.04.1992, 19.11.1996, 30.03.1998, 22.03.1999, 24.04.2001, 14.04.2004, 22.11.2005, 27.04.2006, 27.04.2009, 20.03.2013, 10.04.2014, 16.04.2015, 11.04.2018, 10.04.19, 19.08.21 og 23.03.23)
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 23.03.23.

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 18, bnr. 100 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 8. juli 1988 delt opp i 57 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte og oppdelingsbegjæringen, er bindende for seksjonseierne.

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

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Enhver overdragelse av seksjonen skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av den del av fellesarealet som grenser til egen seksjon og som er inntegnet på kartet vedtatt i ekstraordinært årsmøte 22.11.05. Eier(e) av seksjon 1 og seksjon 2 i sameiet har midlertidig enerett til bruk av den del av fellesarealet som grenser til egen seksjon og som er inntegnet på kart som seksjonseierne har skrevet under på i februar 2014, datert 10. april 2014. Unntatt midlertidig enerett er felles adkomstveier og stikkveier i sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

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

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseierne må søke styret i god tid før igangsettelse av vedlikeholdsarbeider hvis man ønsker å få dekket omkostningene over fellesskapets regnskap.

Seksjonseierne må søke styret om tillatelse til felling av skogstrær.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all indre oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen stakeluke i tidligere septiktank. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseierne har i tillegg en utvidet vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, § 20, 2. ledd. Dette er gjort nærmere rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Forandringer i boligen og på eiendommen

En seksjonseier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet.

En seksjonseiers totale bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/57-del av tillatt bebygde areal, det vil si 116 kvm. I BYA, skal det avsettes en parkeringsplass på 18 m2.

Styret har myndighet til å godkjenne byggesøknader som følger prinsippene i Byggeveilederen for Søråsen boligsameie eller søknader hvor bygget det søkes om tilsvarer eksisterende bygg i sameiet. Samtykker ikke tilgrensende seksjonseiere til tiltaket, må byggesøknaden behandles av årsmøtet, jf. sameievedtak av 27.04.06.

Byggesøknader som styret ikke har fullmakt til å godkjenne skal behandles i årsmøte. Styret foretar saksbehandling og legger frem sin innstilling i saken på årsmøtet.

§ 7 Sameiets plikter

Sameiet skal forvalte eiendommen.

§ 8 Fellesutgifter/Fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til forsikringer, forretningsførsel og øvrige kostnader med eiendommen som ikke reguleres i særskilt avtale med den enkelte seksjonseier.
Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadene fordeles likt med 1/57 del. Eier av seksjon 29/30 betaler i henhold til inngått avtale 2/57 del av kostnadene.

I samsvar med eierseksjonslovens § 23 annet ledd, er det inngått sæskilt avtale med de seksjonseierne som bor i stikkveiene (seksjonsnummer 13, 14, 15, 16, 19, 23, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 52, 53, 54, 55, 56 og 57) om at de berørte seksjonseierne betaler, med lik andel, for brøyting og strøing av de tre veiene.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § **39**. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjosloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering, som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf eierseksjonsloven §49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 **Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer og ett til tre varamedlemmer. Styrets funksjonstid er ett år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Lederen, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60, 1.ledd.

§ 15 **Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret

forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører kontrakten.

§ 16 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp i henhold til konsum-prisindeksen. Slik justering kan kreves hver 10. år beregnet fra tilskjøtningsdato (10.10.88).

§ 17 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Nyttig informasjon om Søråsen boligsameie

Dette skrivet ble vedtatt på årsmøtet i Søråsen boligsameie 27. april 2006. Ved salg skal skrivet alltid ligge ved salgsprospektet. Heftet er oppdatert per 17. mars 2024.

1. Sameie

Søråsen boligsameie er et seksjonert sameie bestående av 57 seksjoner og omfattet av eierseksjonslovens bestemmelser. I tillegg kommer vedtak fattet av sameiet, enten i form av vedtekter, andre sameiemøtevedtak eller styrevedtak. Forholdet mellom beboerne og sameiet er også regulert av bestemmelsene i vedlikeholdsavtalen (se punkt 3). Avtalen er registrert i Brønnøysund

Årsmøtet avholdes innen 30. april hvert år. På møtet velges et styre som forvalter sameiet mellom årsmøtene. Det er anledning til å avholde ekstraordinære sameiemøter. Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggerlag (ABBL).

Det ble i mars 2006 gjennomført en skriftlig avstemming om sameiet skulle oppløses eller ikke. Avstemmingsresultatet ble 31 stemmer for fortsatt sameiet og 10 stemmer for oppløsning. Oppløsning av sameiet krever samtykke fra alle seksjonseiere.

Sameiet har en Facebookside «Søråsen boligsameie», hvor det både ligger informasjon om sameiet, relevante dokumenter og det gis informasjon til sameierne.

2. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt ytre og indre vedlikehold av egen seksjon. Sameiet er ansvarlig for kloakkledninger og stikkledninger fra blendet kum ned til kommunalt nett. Denne ansvarsfordelingen er nedfelt i en egen avtale. Avtalen er registrert i Brønnøysund. Så lenge Søråsen er et sameie har likevel styret på vegne av sameiet det overordnede ansvar for vedlikehold. Ved grovt mislighold kan derfor sameiet i følge vedlikeholdsavtalen besørge vedlikeholdet utført for seksjonseiers regning og risiko. Sameiet har hittil ikke pålagt slikt vedlikehold.

Det er sameierne som selv besørger og betaler for brøyting og strøing av egen atkomstvei.

Når det gjelder de tre stikkveiene, ble det i løpet av 2006 inngått en særskilt avtale med de berørte sameierne. Disse sameierne betaler med lik andel for brøyting og strøing av de tre veiene. Av praktiske grunner administrerer styret brøyting og strøing av disse tre veiene (se § 8 i vedtektene).

Sameiet dekker utgiftene til gatelys i de tre stikkveiene.

3. Felles eiendom og bruksområder

Sameiet har en felles eiendom som omfatter all grunn. Sameiemøtet har vedtatt at den enkelte sameier har midlertidig enerett til et uteområde rundt sin eierseksjon. Hver seksjonseier besørger og betaler for vedlikehold av det området han/hun disponerer over. Hvilket område den enkelte eierseksjon disponerer fremgår av kart vedtatt i sameiemøte den 22.11.2005. Kartet er vedlagt dette informasjonsheftet.

4. Forsikring

Bebyggelsen i sameiet er omfattet av en felles sameieforsikring. Den enkelte sameier må selv tegne forsikring for innbo- og løsøre. Dersom det gjøres forandringer i bygningsmassen er den

enkelte sameier selv ansvarlig for at dette meldes til sameiets forsikringsselskap. Sameiet er fra 01.01.2024 forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringsnummeret er 3441135. Egenandelen er kr 10 000.

5. Salg av eierseksjon
Enhver overdragelse av seksjonen skal meldes til styret og forretningsfører med ny eiers navn og kontaktinformasjon, jf. vedtektene § 3. Selger har plikt til å informere ny eier om den generelle vedlikeholdsavtalen og om seksjonen omfattes av vedlikeholdsavtale for stikkveier (se § 8 i vedtektene) før eierseksjonen overdras til ny eier.

6. Utleie av eierseksjonene
Utleie av en seksjon kan ikke foretas uten skriftlig godkjenning fra styret, se vedtektene for nærmeres beskrivelse av vilkårene som gjelder ved utleie (se § 9 i vedtektene).

7. Felleskostnader
Det innbetales husleie hver måned med et fast beløp fastsatt av sameiet.

I samsvar med eierseksjonslovens § 23 annet ledd, er det inngått særskilt avtale med de sameierene som bor i stikkveiene (seksjonsnumre 13, 14, 15, 16, 19, 23, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 52, 53, 54, 55, 56 og 57) om at de berørte sameierne betaler, med lik andel, for brøyting og strøing av de tre veiene.

8. Byggesaker, trefelling og oppsetting av gjerder, porter eller hekker

8. a) Påbygg, garasjer med mer.
En sameier kan ikke la utføre påbygging, ombygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen på sitt bruksområde uten skriftlig samtykke fra sameiet. Det innebærer at en må få tillatelse når gjelder påbygg og fasadeendringer på boligen. I tillegg må en ha tillatelse for å bygge garasje og andre små bygg som f.eks. dukkehus og redskapsskjul (se § 6 i vedtektene).

Man trenger ikke å søke om å bytte ut eksisterende byggmasse med ny byggmasse dersom det ikke medfører fasadeendring. Eksempel på dette vil være å bytte til nye vinduer med lik utforming, nytt panel av samme type eller lignende.

Styret har myndighet fra sameiemøtet til å fatte vedtak i byggesaker hvor tiltaket enten følger prinsippene til eksisterende bygg i sameiet eller følger prinsippene i Byggeveilederen som er utarbeidet for Søråsen boligsameie. Byggeveilederen fås ved henvendelse til styret eller ABBL. Forslag til tiltak som ikke tilfredsstiller disse kravene må behandles i sameiemøtet. Det samme gjelder forslag til tiltak hvor tilgrensende sameiere ikke samtykker.

8 b) Porter, gjerder, hekker og skogstrær
Etter eierseksjonsloven har styret fullmakt til å saksbehandle og samtykke til oppsetting av gjerder, port eller hekk på grensen for den enkeltes bruksområde. Styret har også fullmakt til å saksbehandle og samtykke til felling av skogstrær på sameietomten. Eierseksjonsloven gir anledning til å påklage styrets vedtak til sameiemøtet.

Gjerder, hekker eller porter skal være i samsvar med Bærum kommunes bestemmelser dersom de grenser mot offentlig vei. Øvrige gjerder eller porter skal ikke være høyere enn en meter. Det skal i søknaden oppgis gjerdet og/eller portens utforming og høyde.

I søknad skal man oppgi hvilken type hekk man ønsker å plante. Hekker skal plasseres slik at det er vekstplass på den siden som vender mot naboene. Dette gjelder ikke der hekken settes opp av to naboer i fellesskap. Hekken kan da stå på grensen.

Det skal søkes styret om godkjennelse av felling av skogstrær på sameiet sin tomt. Dersom treet står på grensen mellom to bruksområder, må søknaden til styret inneholde skriftlig samtykke til trefelling fra tilgrensende sameier. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret.

8. c) Andre regler for søknader om tiltak til styret eller sameiemøtet

- Det skal legges ved skriftlig dokumentasjon for at tilgrensende naboer er varslet og det skal fremgå om naboene har samtykket til tiltaket eller ikke. I de tilfeller der det ikke foreligger enighet om tiltaket, vil styret søke å fremforhandle en løsning som sameierene kan enes om.

- Søknaden skal inneholde kart over eierseksjonen og dennes bruksområde hvor det tydelig fremgår hvor tiltaket skal utføres. Søknaden skal også skriftlig beskrive tiltaket.

- I søknader om påbygg eller nybygg skal det fremgå hvilket samlet BYA (bebygd areal) eierseksjonen vil ha før og etter påbygget/tilbygget/nybygget settes opp. Det vises til Bærum kommunens hjemmeside for byggesaker vedrørende utregning av BYA og NS 3940. BYA er det areal som bygningen/ene opptar av terrenget. Inkludert i BYA regnes blant annet det samlete areal av husets yttervegger, garasje/carport, dukkestue, uthus, overbygd gårdsplass, terrasse som er understøttet fra terreng m.m.

- En seksjonseiers totale bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/57-del av tillatt bebygde areal, det vil si 116 kvm. I BYA skal det avsettes en parkeringsplass på 18 kvm, se vedtektenes § 6.

  Styret har myndighet til å godkjenne byggesøknader som følger prinsippene i Byggeveilederen for Søråsen boligsameie eller søknader hvor bygget det søkes om tilsvarer eksisterende bygg i sameiet. Samtykker ikke tilgrensende sameiere til tiltaket må byggesøknaden behandles av sameiemøtet, jamfør sameievedtak av 27.04.2006.

  Byggesøknader som styret ikke har fullmakt til å godkjenne, skal behandles i sameiemøte. Styret foretar saksbehandling og legger frem sin innstilling i saken på sameiemøtet.

- Styret har normalt fire styremøter i året. Styret forbereder byggesaker som skal behandles i sameiemøte.

- Etter at man har fått samtykke fra styret/sameiemøtet må søknad sendes kommunen i de tilfeller der det er påkrevet.

Det gjøres oppmerksom på at når det gjelder byggesøknad over for kommunen definerer kommunen ”naboer” som de eiendommer som har grense mot sameiets yttergrense.

9. Styrereferater og andre dokumenter
Seksjonseier kan få tilgang til styrereferater og andre dokumenter ved å henvende seg til styrets leder. Det tas forbehold om opplysninger av sensitiv karakter.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 29.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

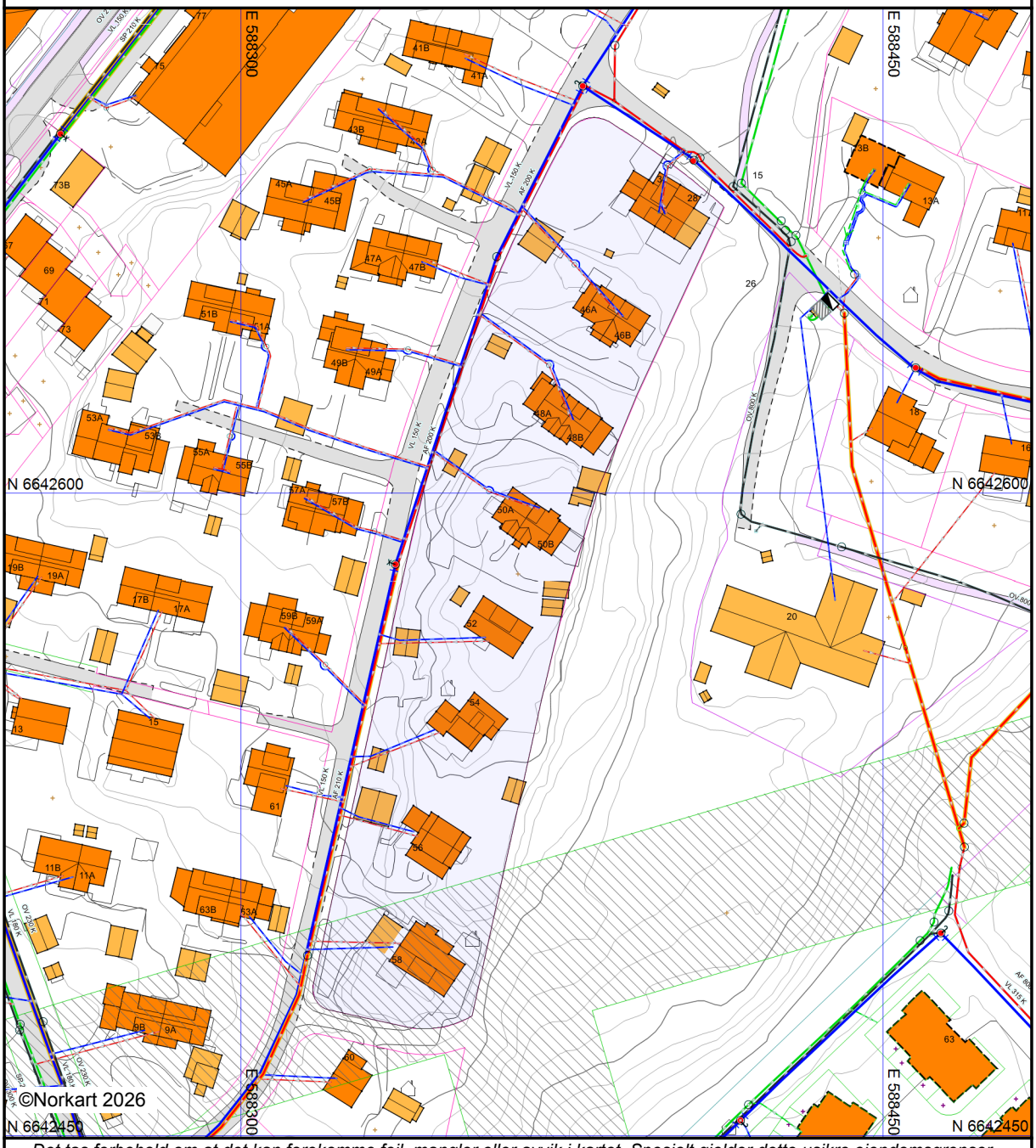
Eiendom: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1500

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.



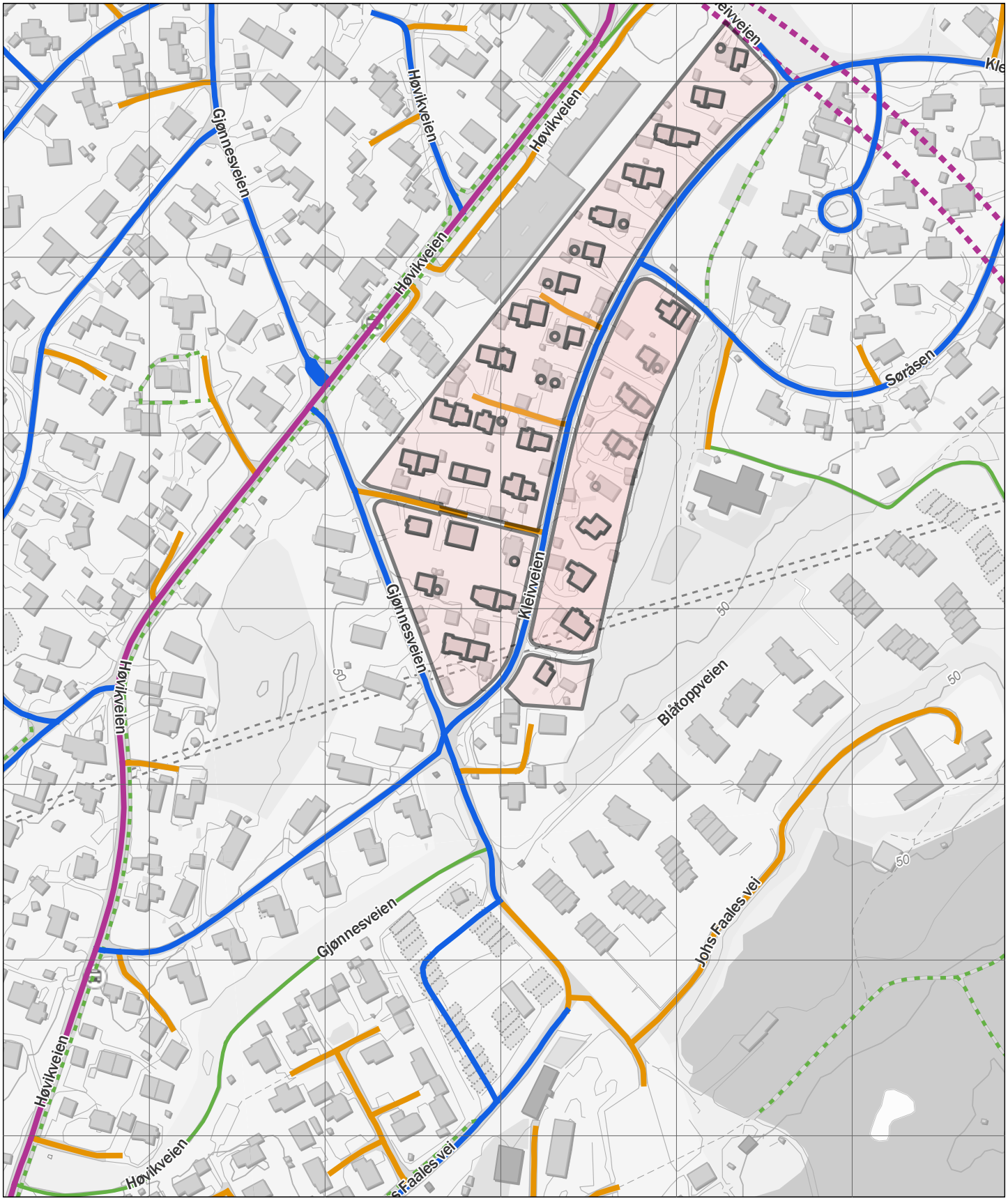
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/09/2026



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-18/100/0/41, Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	21.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	21.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

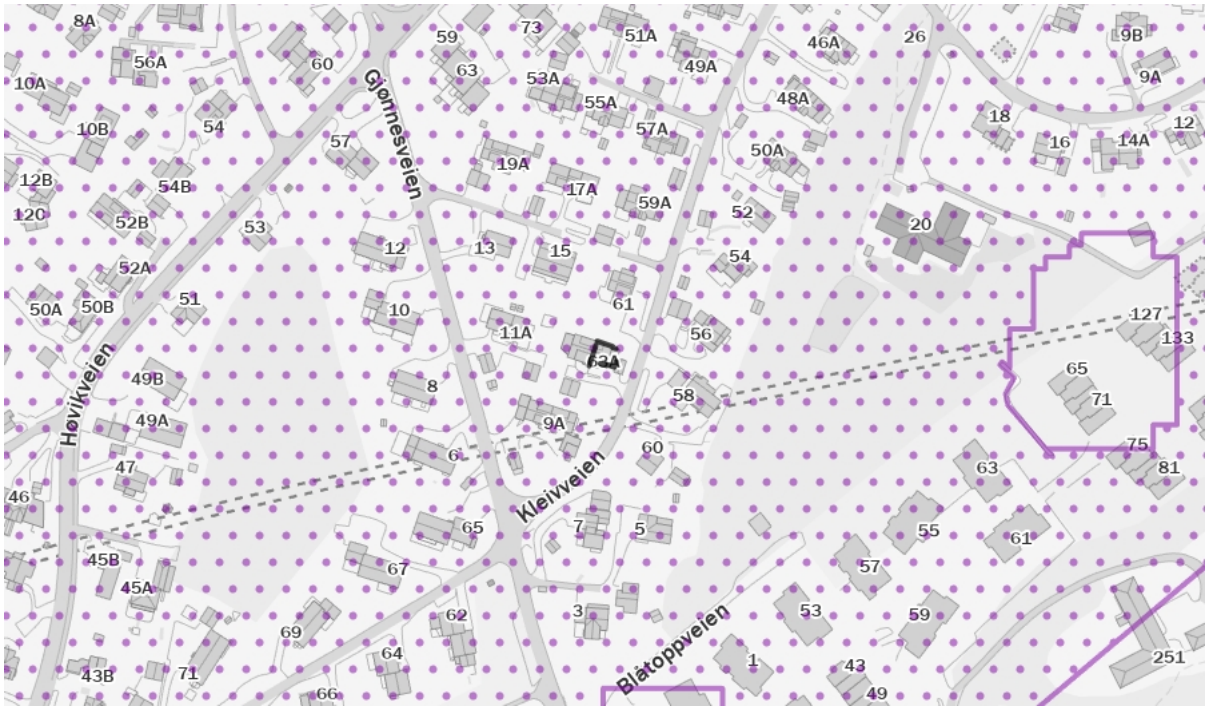
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.59 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.37 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	6.5 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

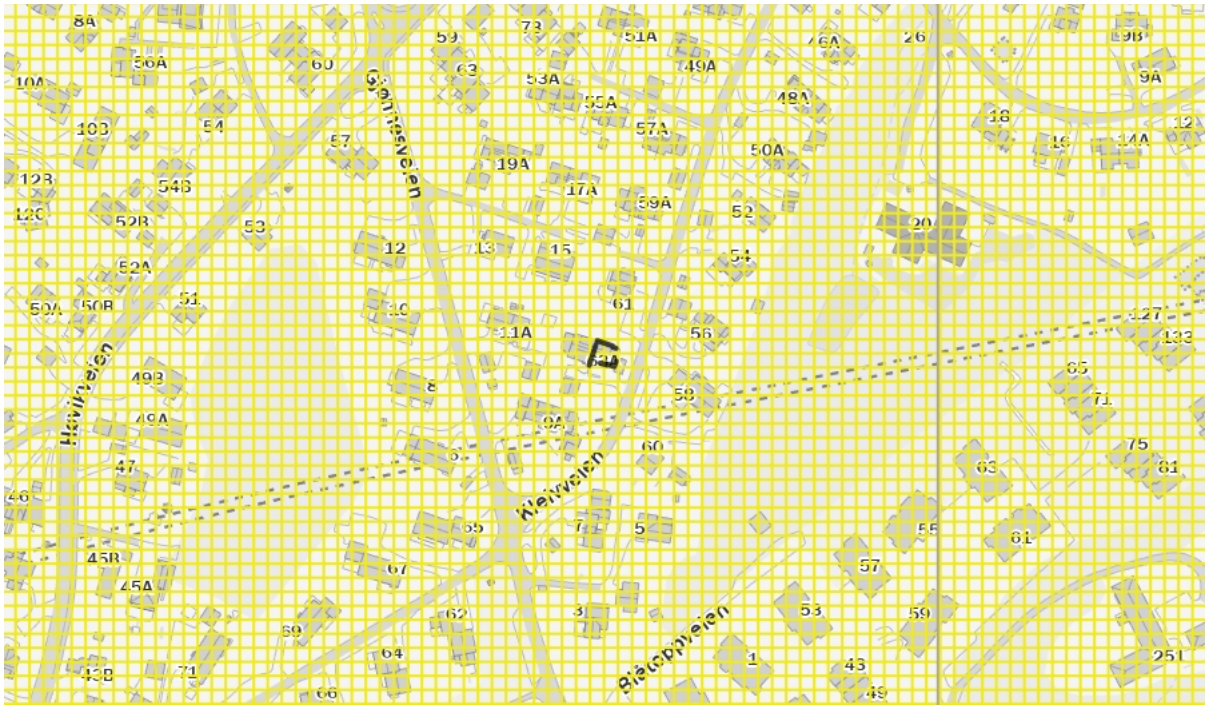
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kleivveien 63A

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

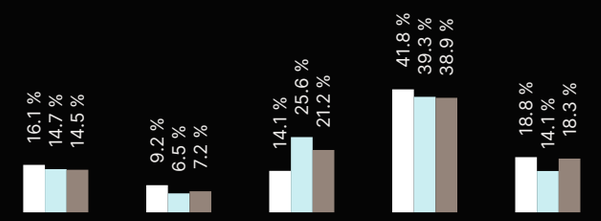
Offentlig transport

Kleivveien Linje 216	4 min 0.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Høvik stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	7 min 0.7 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	21 min 1.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	11 min 1 km
Oslo International School 90 elever	16 min 1.3 km

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bekkestua PostNord	12 min 1 km
Meny Bekkestua	12 min

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

Kleivveien 63A

Nabolaget Ballerud/Søråsen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kleivveien Linje 216	4 min 0.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Høvik stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	7 min 0.7 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	21 min 1.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	11 min 1 km
Oslo International School 90 elever	16 min 1.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

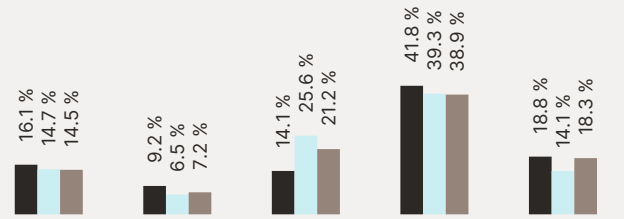
Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søråsen barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Ekebergparken barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Barnas Hus (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bekkestua PostNord	12 min 1 km
Meny Bekkestua	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

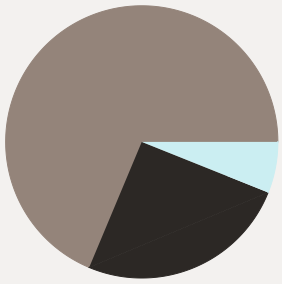
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Ekeberg balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Ramstad skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.7 km
SATS Bekkestua Stasjon	13 min
GYM Bekkestua	13 min

Boligmasse

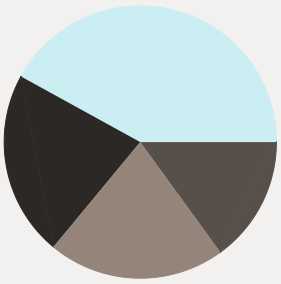


- 25% enebolig
- 6% rekkehus
- 68% annet

Varer/Tjenester

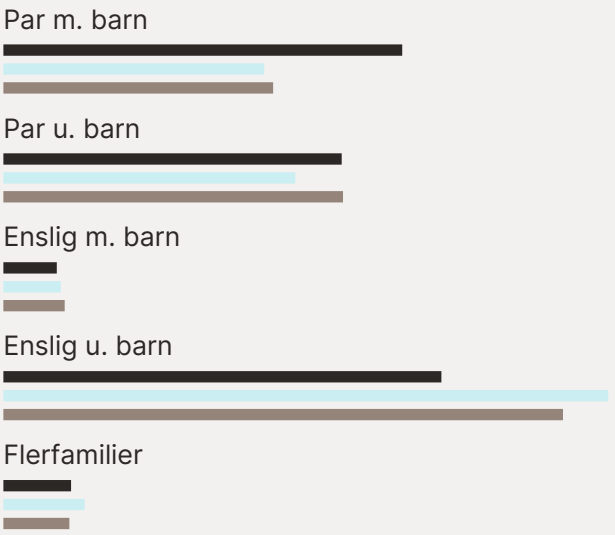
Bekkestua Senter	12 min
Apotek 1 Bekkestua	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 15% 16-18 år

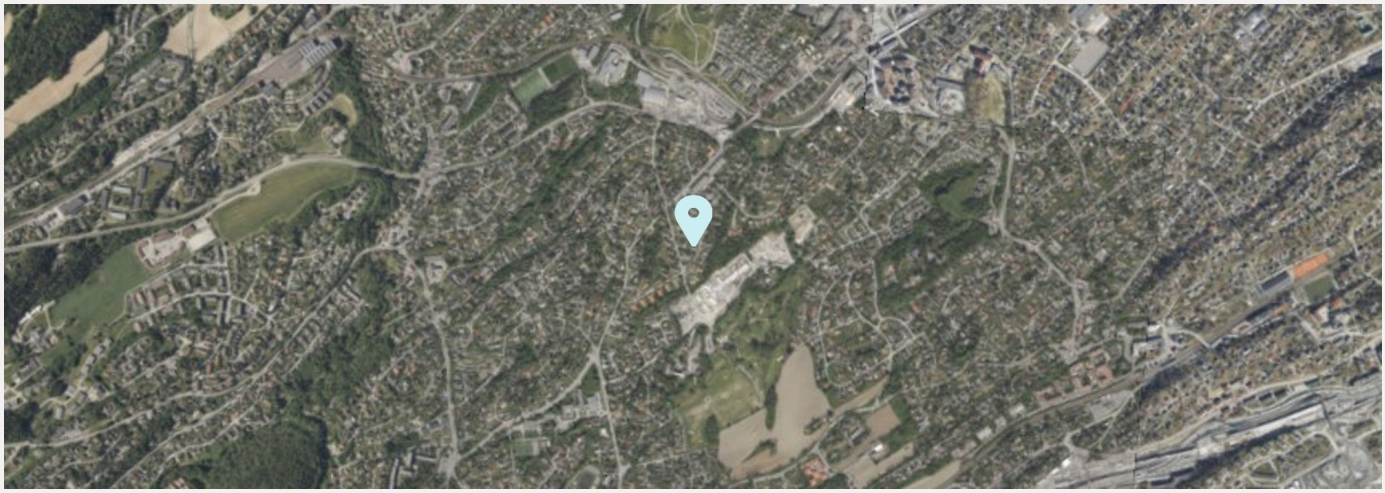
Familiesammensetning

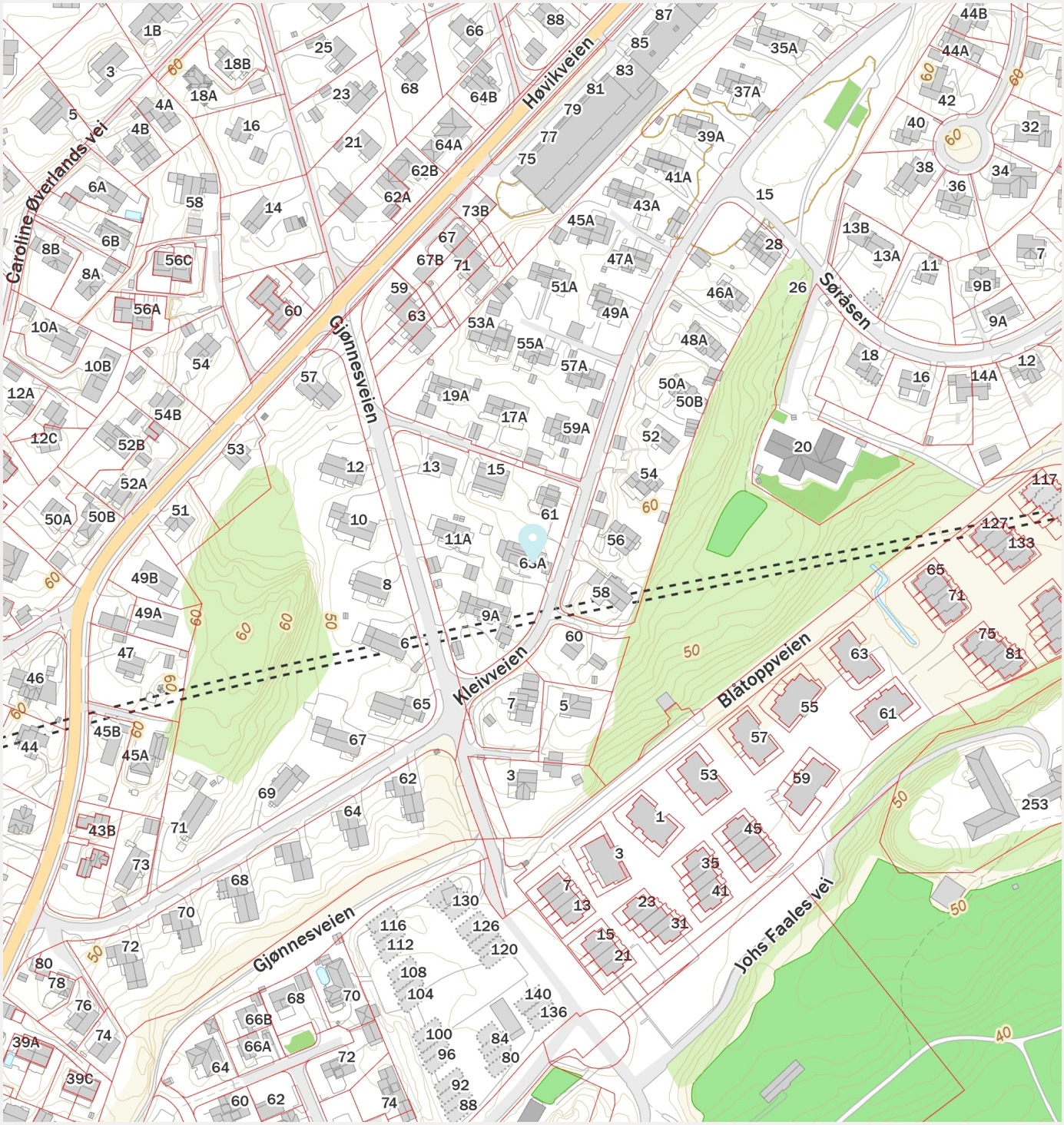


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 100, Seksjonsnr 41	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kleivveien 63 A, gatenr 1161	**Grunnkrets:**	922	Stabekk 22
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	**Valgkrets:**	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.07.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/57
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	33 158,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/18/100	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/18/100/0/1	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/2	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/3	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/4	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/5	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/6	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/7	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/8	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/9	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/10	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/11	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/12	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/13	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/14	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/15	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/16	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/17	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/18	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/19	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/20	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/21	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/22	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/23	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/24	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/25	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/26	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/27	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/28	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/29	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/30	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/31	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/32	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/33	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/34	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/35	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/36	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/37	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/38	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/39	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/40	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/41	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/42	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/43	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/44	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/45	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/46	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/47	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/48	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/49	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/50	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/51	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/52	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/53	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/54	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/55	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/56	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/57	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/18/100	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/18/100/0/1	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/2	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/3	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/4	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/5	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/6	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/7	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/8	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/9	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/10	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/11	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/12	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/13	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/14	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/15	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/16	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/17	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/18	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/19	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/20	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/21	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/22	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/23	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/24	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/25	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/26	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/27	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/28	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/29	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/30	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/31	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/32	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/33	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/34	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/35	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/36	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/37	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/38	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/39	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/40	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/41	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/42	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/43	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/44	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/45	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/46	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/47	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/48	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/49	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/50	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/51	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/52	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/53	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/54	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/55	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/56	0,0
			Mottaker	3201/18/100/0/57	0,0
Seksjonering	Forretning:	08.07.1988	Avgiver	3201/18/100	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/18/100/0/41	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivveien 63 A	H0101	Bolig	145,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1951
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18568462			Antall etasjer:	3

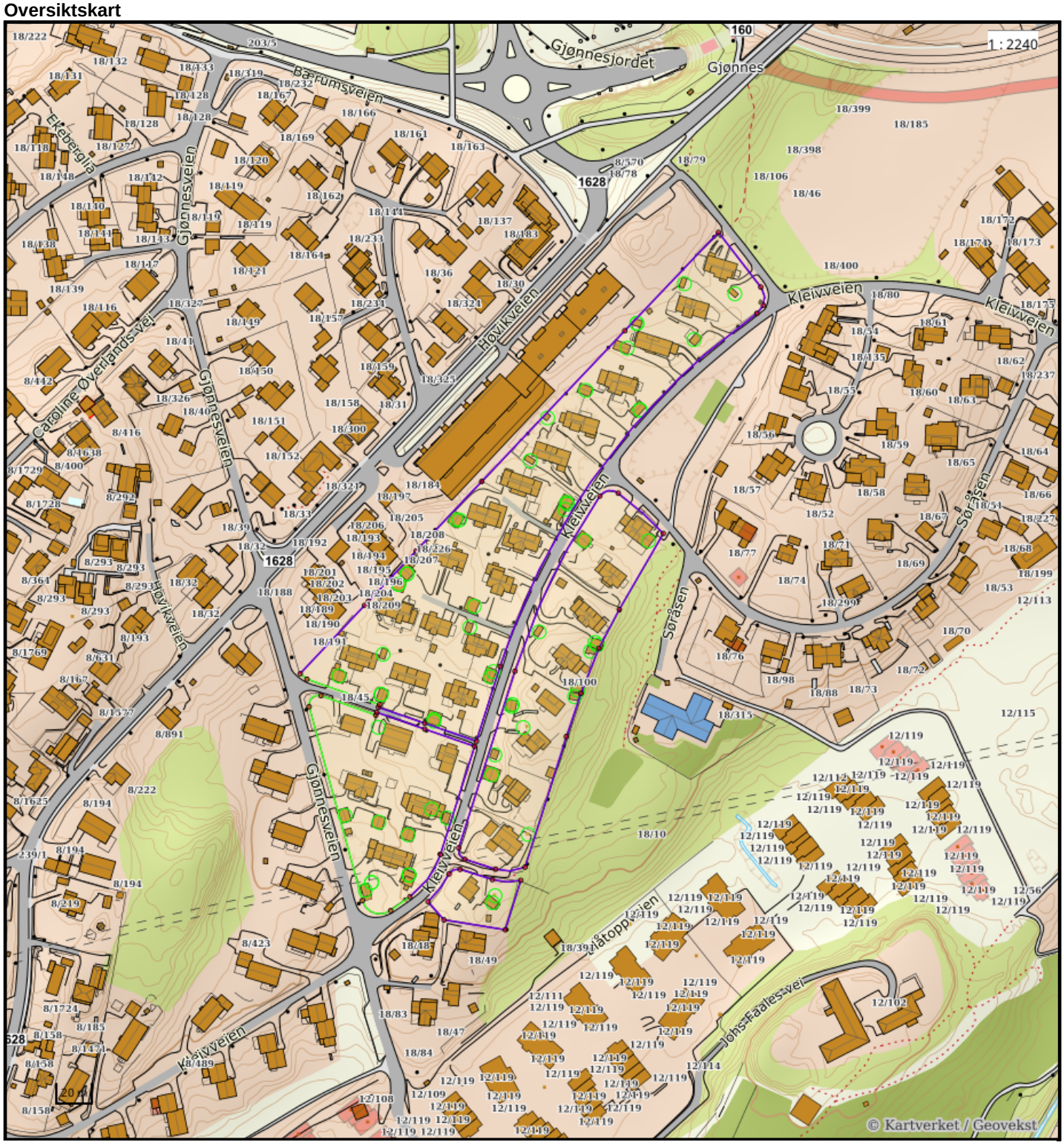
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		42,0		42,0			
H01	1	58,0		58,0			
H02		45,0		45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

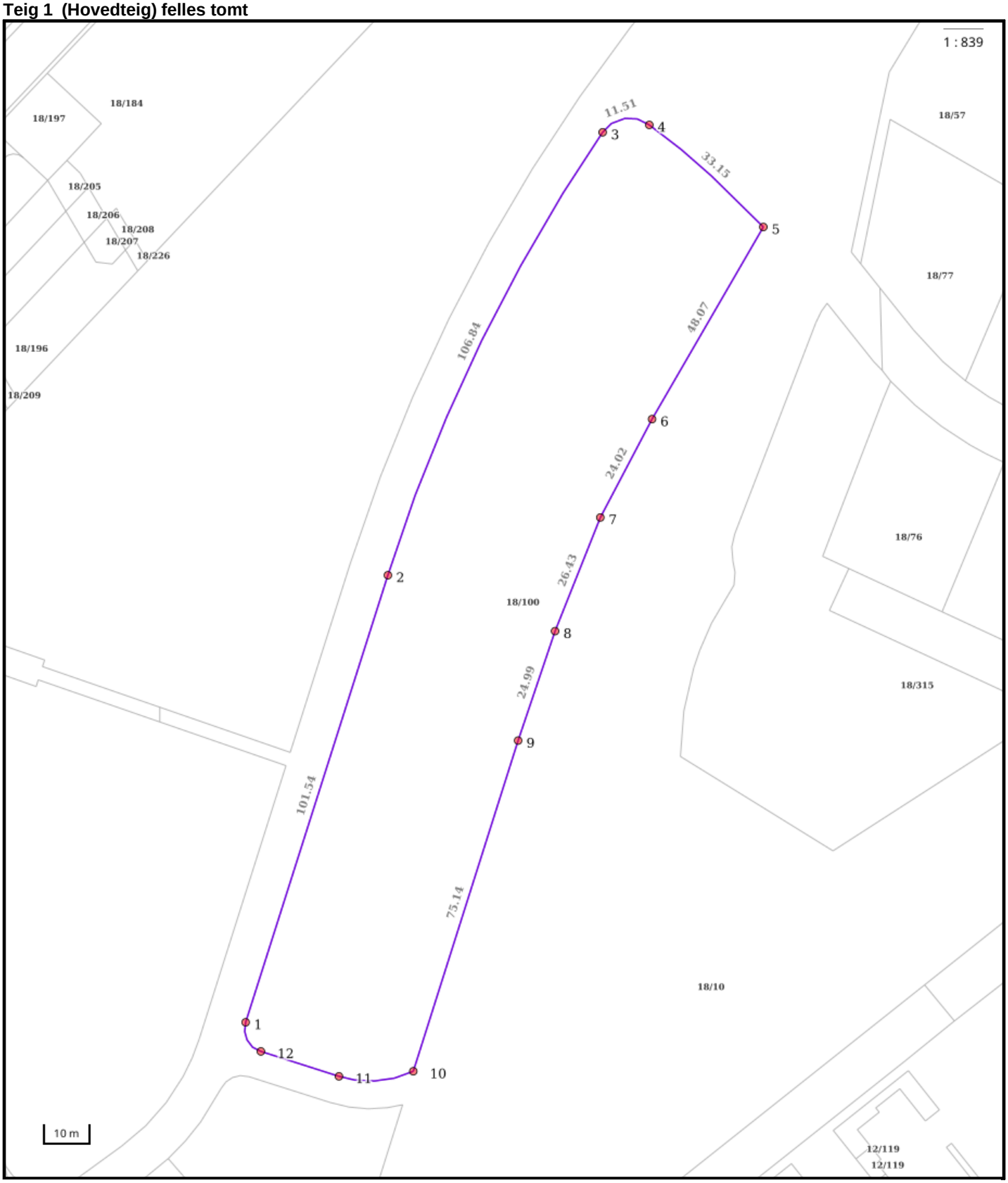
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 8 272,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 485,26	588 316,86	101,54m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 584,42	588 338,72	106,84m	Terrengmålt	10	370,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 684,04	588 376,33	11,51m	Terrengmålt	200	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 686,52	588 386,28	33,15m	Terrengmålt	200	174,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 666,77	588 412,85	48,07m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 623,17	588 392,61	24,02m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 600,97	588 383,44	26,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 575,64	588 375,89	24,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 551,34	588 370,06	75,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 477,95	588 353,93	16,51m	Terrengmålt	200	22,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 475,49	588 337,99	17,74m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 479,30	588 320,66	7,85m	Terrengmålt	200	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

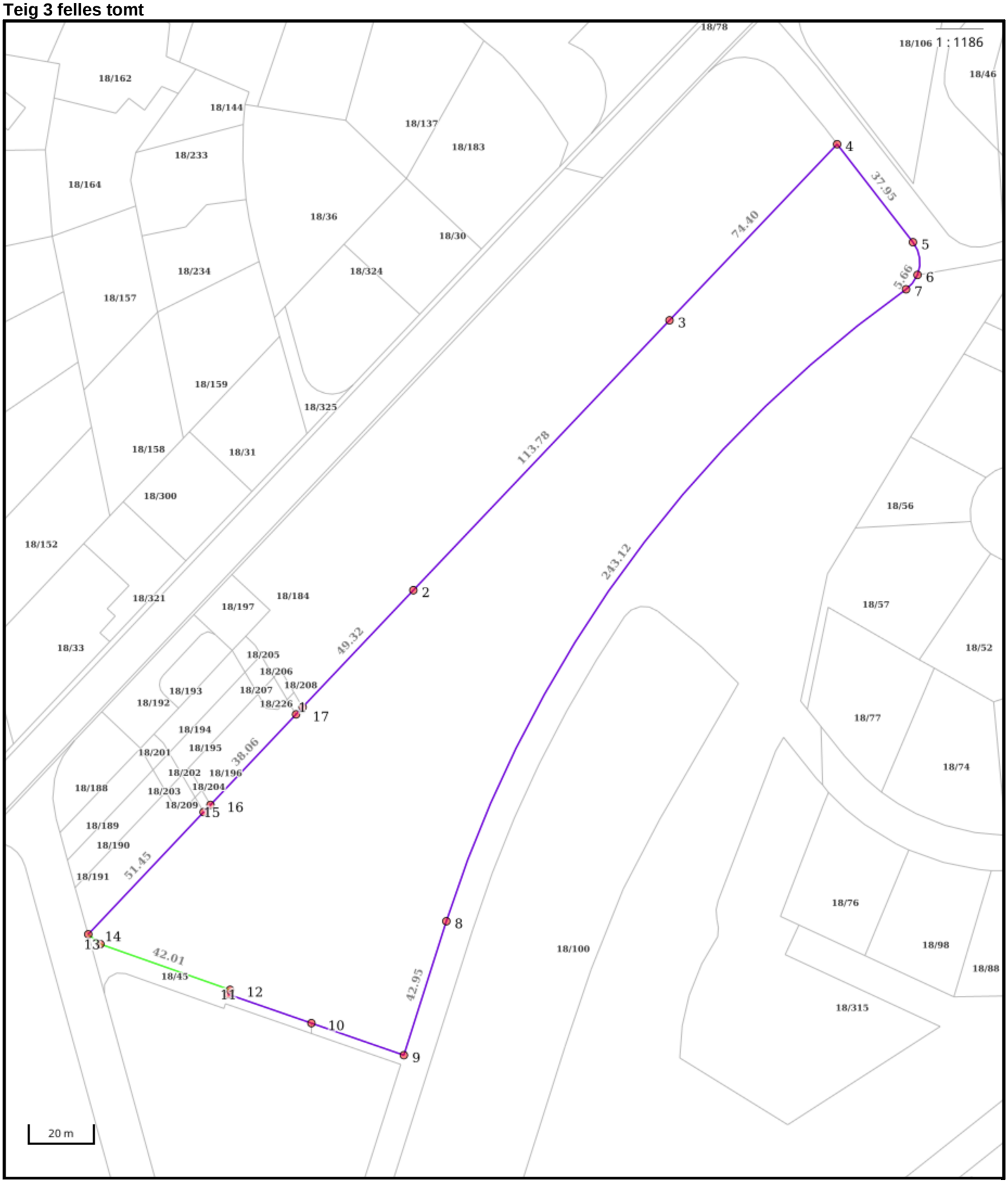
Areal: 6 361,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 451,70	588 266,87	110,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 642 554,80	588 228,29	10,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	5,03	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 642 561,42	588 234,17	31,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 642 553,52	588 265,13	1,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 642 555,00	588 265,45	27,84m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 548,31	588 292,47	28,90m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 541,36	588 320,52	62,02m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 480,79	588 307,18	29,07m	Terrengmålt	200	45,70	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 456,20	588 292,60	12,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 642 447,65	588 282,83	19,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	10,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 3 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

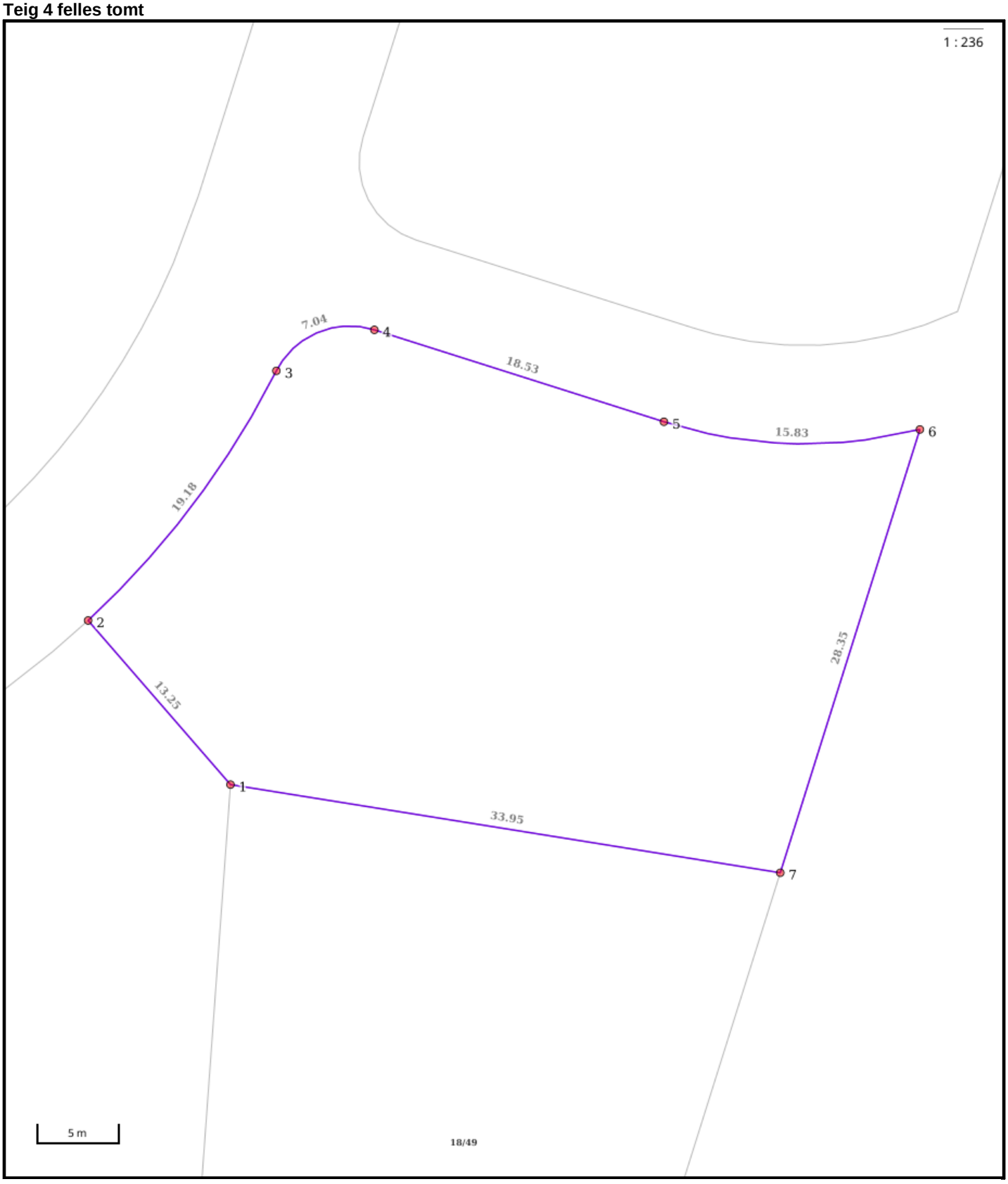
Areal: 17 421,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 647,43	588 280,75	49,32m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 686,19	588 311,24	113,78m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 775,47	588 381,77	74,40m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 833,77	588 428,00	37,95m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 805,94	588 453,80	10,58m	Terrengmålt	200	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 796,10	588 456,04	5,66m	Terrengmålt	200	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 791,45	588 452,94	243,12m	Terrengmålt	10	-379,25	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 642 586,24	588 330,42	42,95m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 544,30	588 321,17	29,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 551,48	588 292,18	26,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 557,94	588 266,10	1,50m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 559,40	588 266,44	42,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
13	6 642 569,67	588 225,71	4,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 642 572,38	588 221,68	51,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 642 612,80	588 253,51	3,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 615,16	588 255,36	38,06m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 645,07	588 278,90	3,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4 felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 103,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 445,20	588 312,39	13,25m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 454,38	588 302,83	19,18m	Terrengmålt	200	-54,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 470,59	588 312,89	7,04m	Terrengmålt	200	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 473,62	588 318,61	18,53m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 469,63	588 336,71	15,83m	Terrengmålt	200	-28,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 470,58	588 352,30	28,35m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 442,88	588 346,26	33,95m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 18/100		
Utskriftsdato	29.09.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

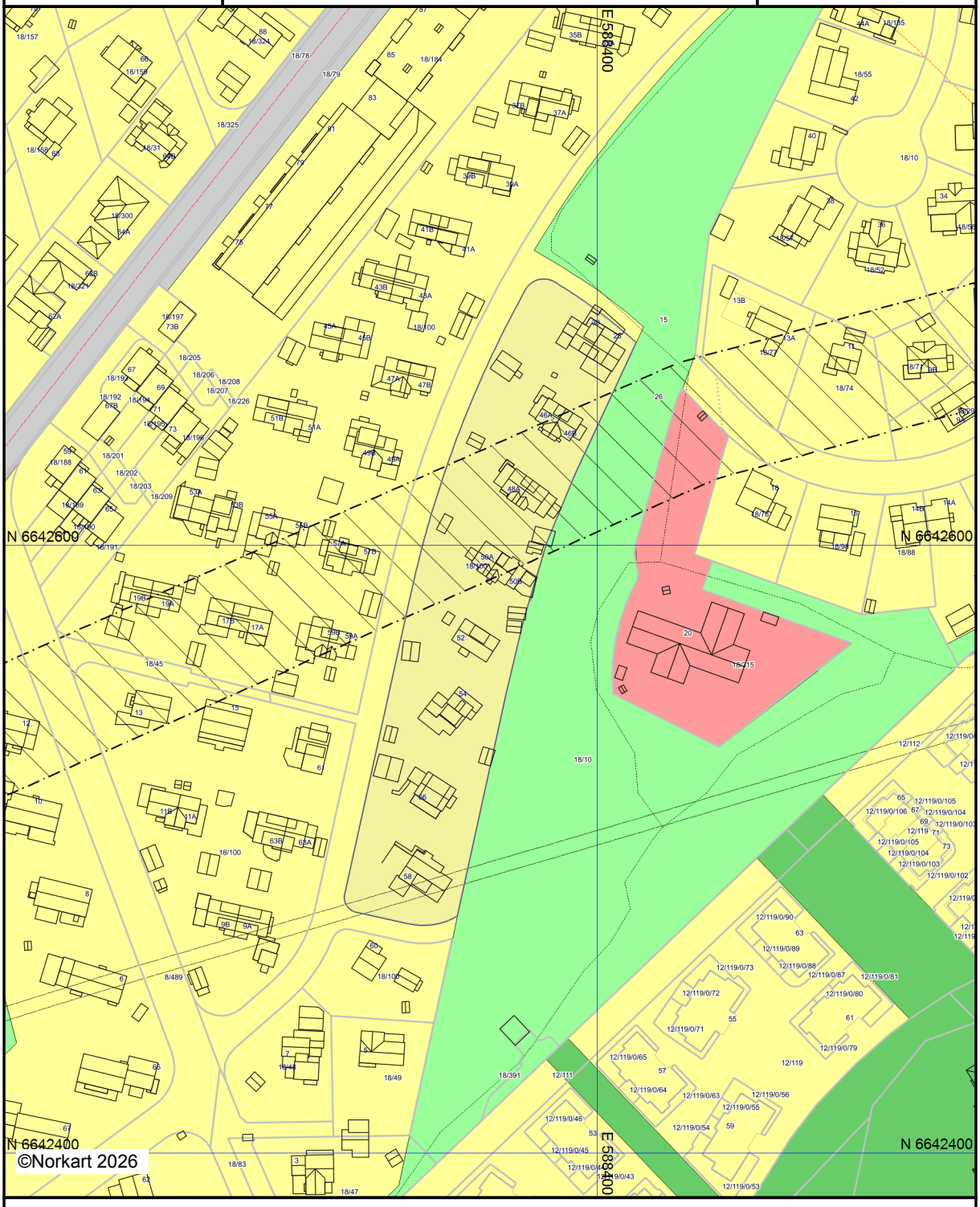
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A
Utskriftsdato: 29.09.2026
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



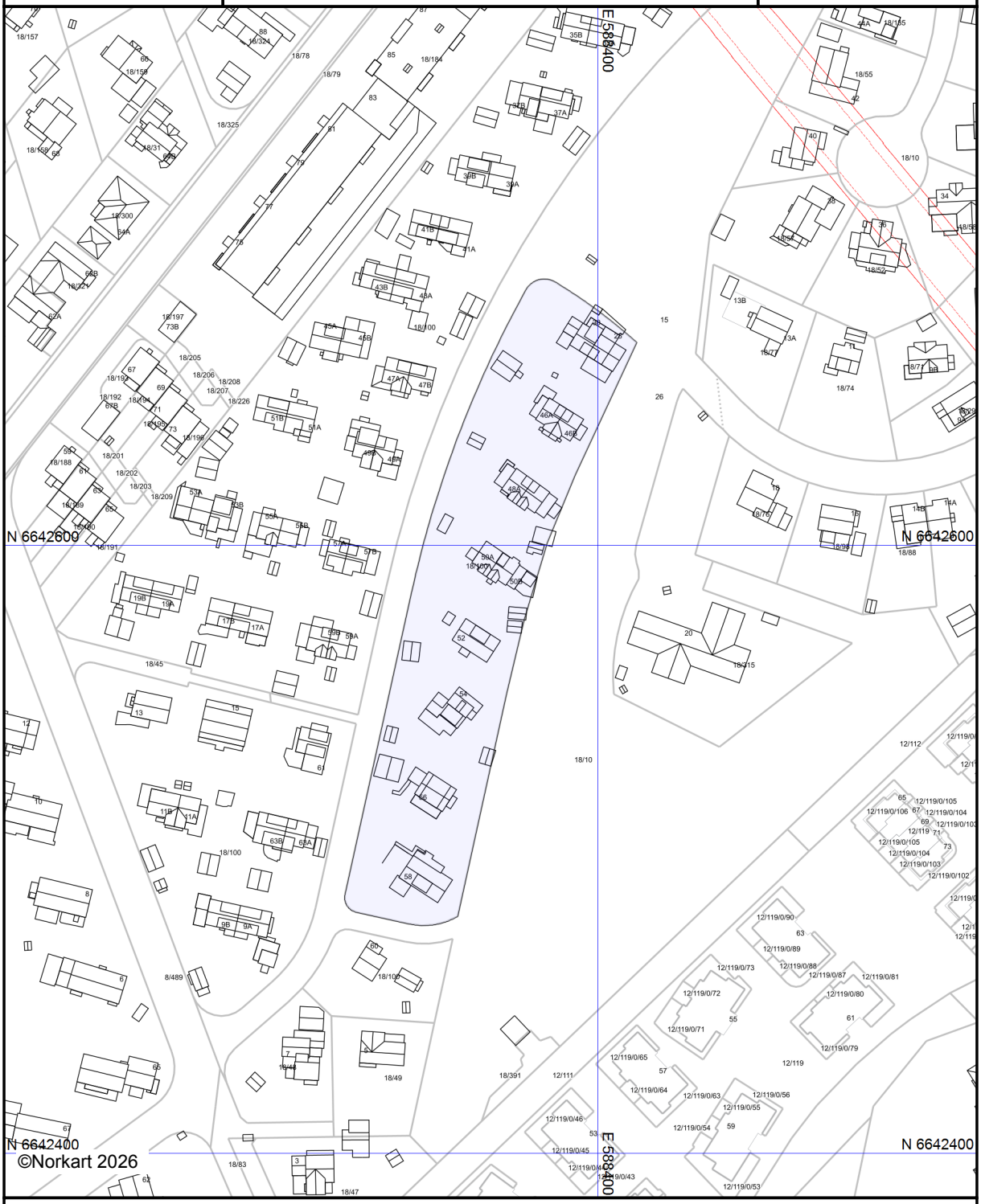
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A
Utskriftsdato: 29.09.2026
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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Samleveg tunnel - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

Utskriftsdato: 29.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 855,84 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	5 865,96 kr
Sum	**18 498,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	145 m2	39.80	1/1	0 %	5 771,22 kr	3 847,44 kr
Avløp etter areal	15%	145 m2	45.26	1/1	0 %	6 563,28 kr	4 375,52 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**18 163,69 kr**	**12 109,18 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse **Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA**	
Dato for energimerking **11.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367514**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18568462**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **281,06**

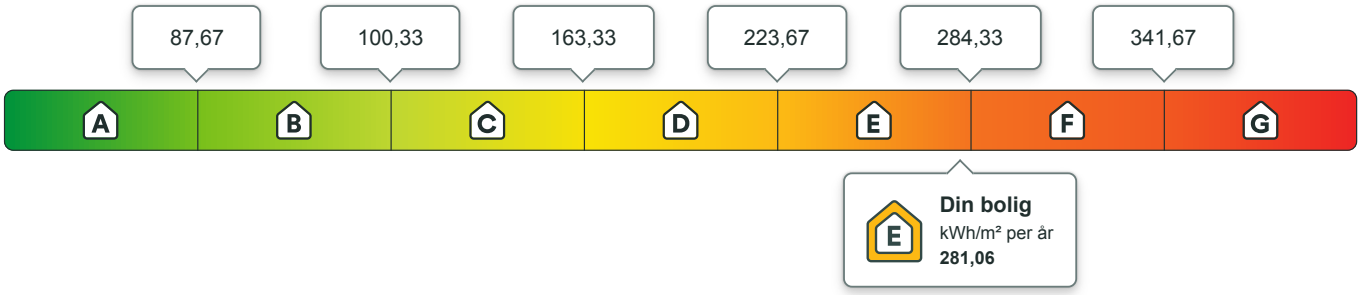
Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 441,12	**278,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ambita

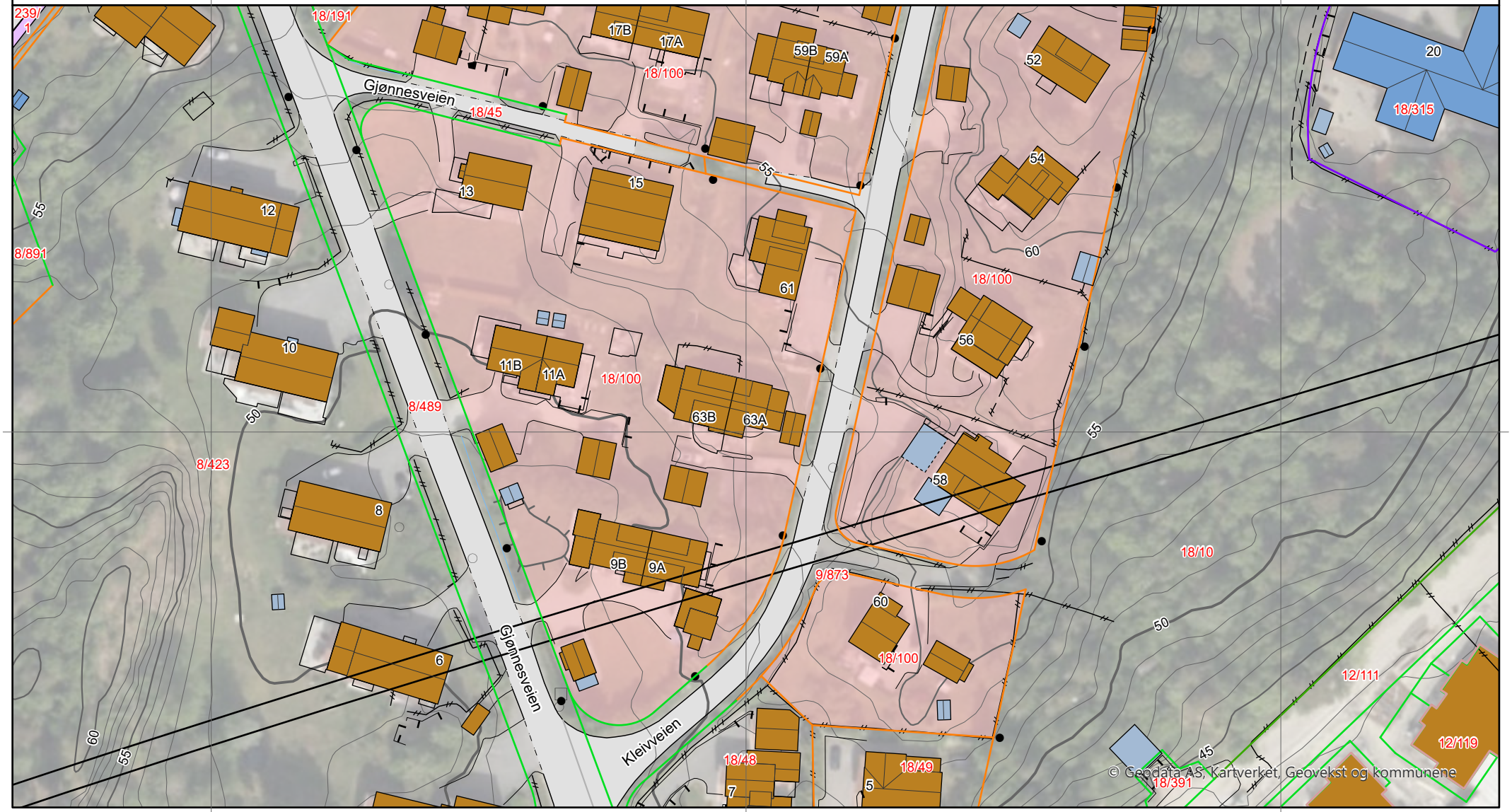
Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/18/100/0/41

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bærum kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

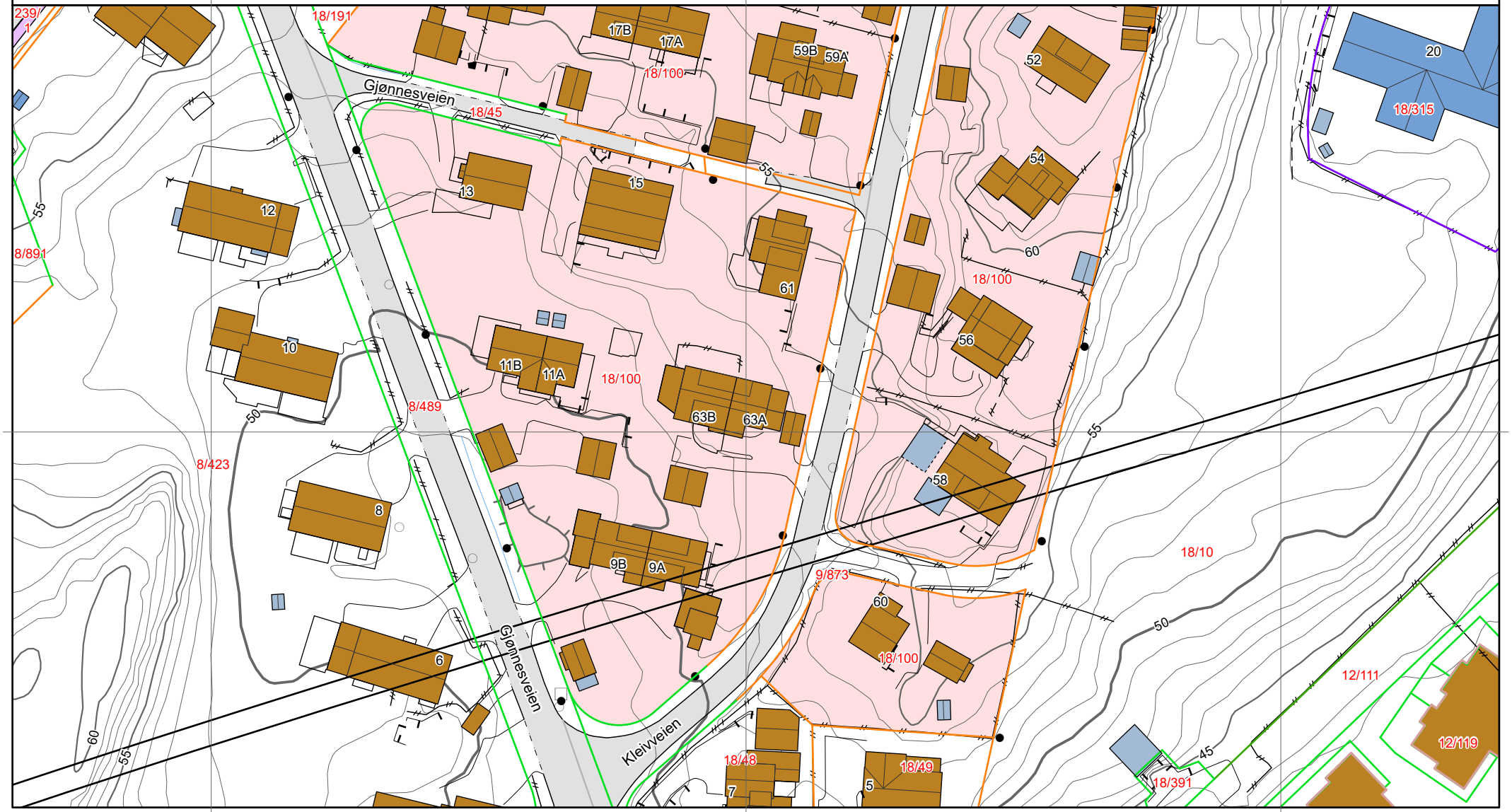
Kommune: 3201 Bærum
Eiendom: 3201/18/100/0/41

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



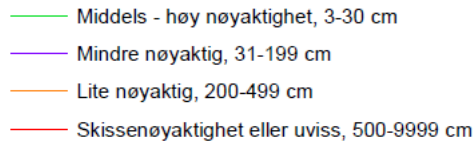
0 25 50 m

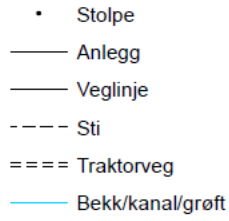
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Bærum kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

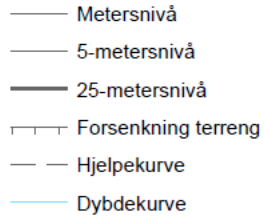


Eiendomsgrenser

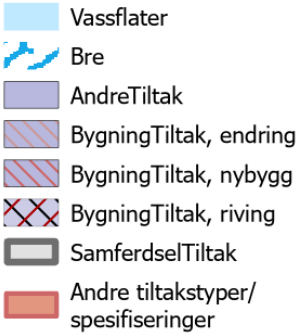




Høydekurver







Utskriftsdato: 29.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90904268 (Avgiftsadresse: Kleivveien 63 A)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	03.04.2018	11.03.2025	Utført	Ikke utført
2 etasje gang	1	03.04.2018	11.03.2025	Utført	Ikke utført

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

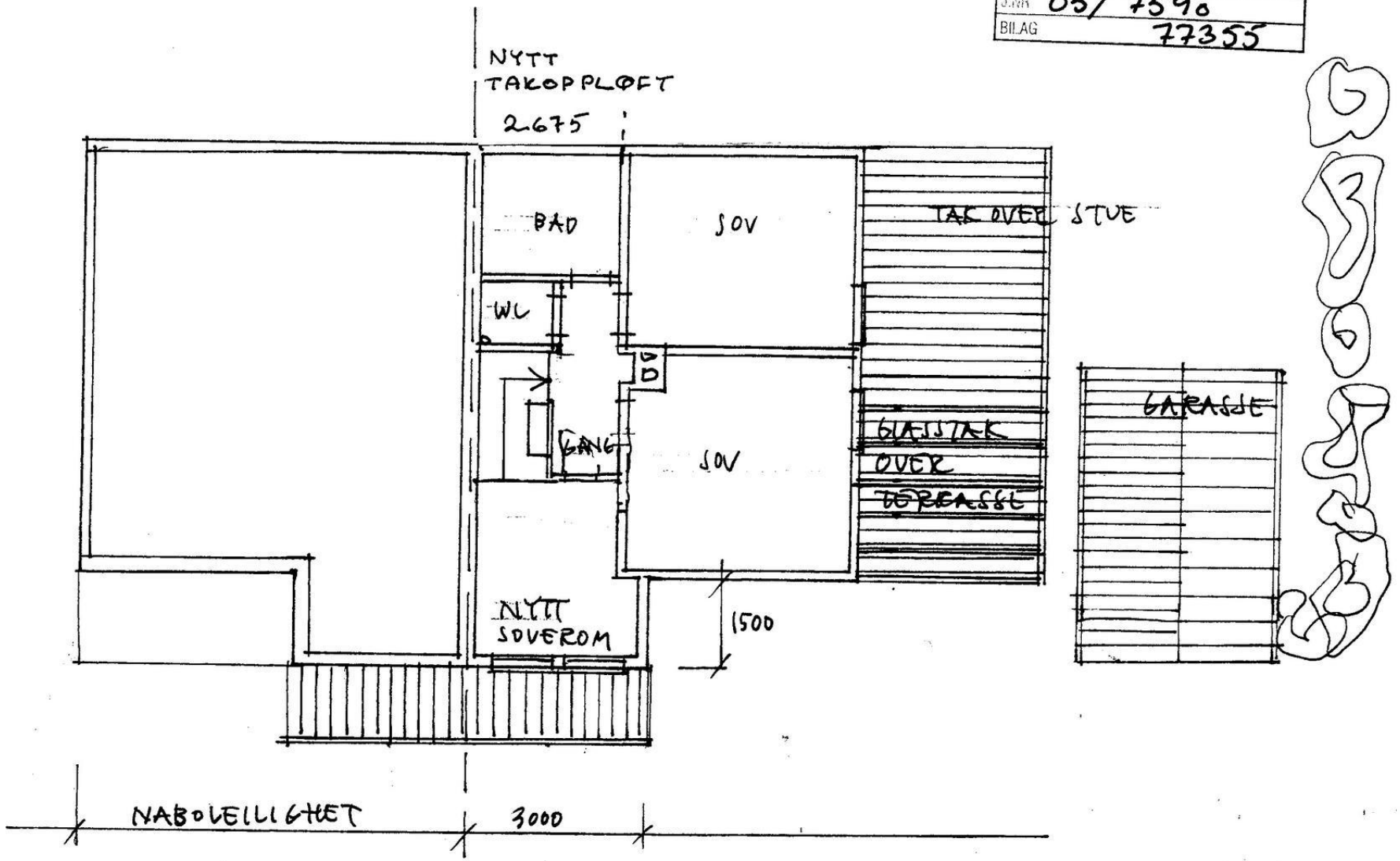
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 8 MARS 2005
J.NR 05/7590
BILAG 77355

29.11.04
1:100

KLEIVVEIEN 63a
TILBYGG STUE OG INNGANG/SOVEROM PLAN 2 ET.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 8 MARS 2005
J.NR 05/7590
BILAG 77352

N

KJØK.

SPISESTUE

NY STUE

HEVE/
SKYVEDØR

3900

7400

NABOLEILIGHET

STUE

GLASS-
OVERDEKKET
TERRASSE

EKSISTERENDE
GARASJE

GANG

1500

TRAPP

TRAPP
3000

2800

TILBYGG

TILBYGG

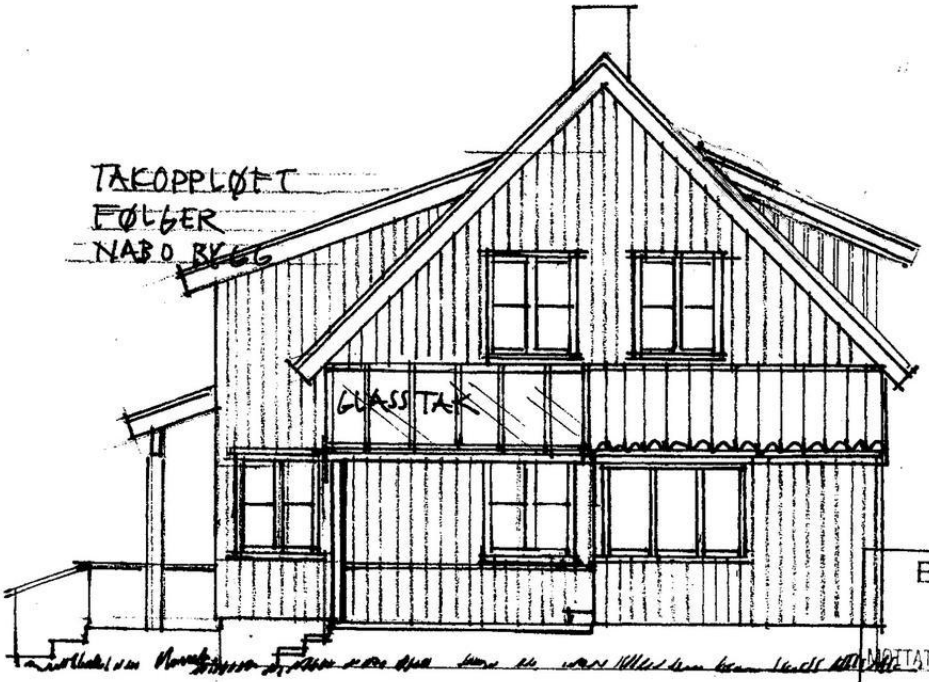
KLEIVVEIEN 63 a

TILBYGG STUE OG INNGANG/SOVEROM PLAN 1

23.11.04

1:100

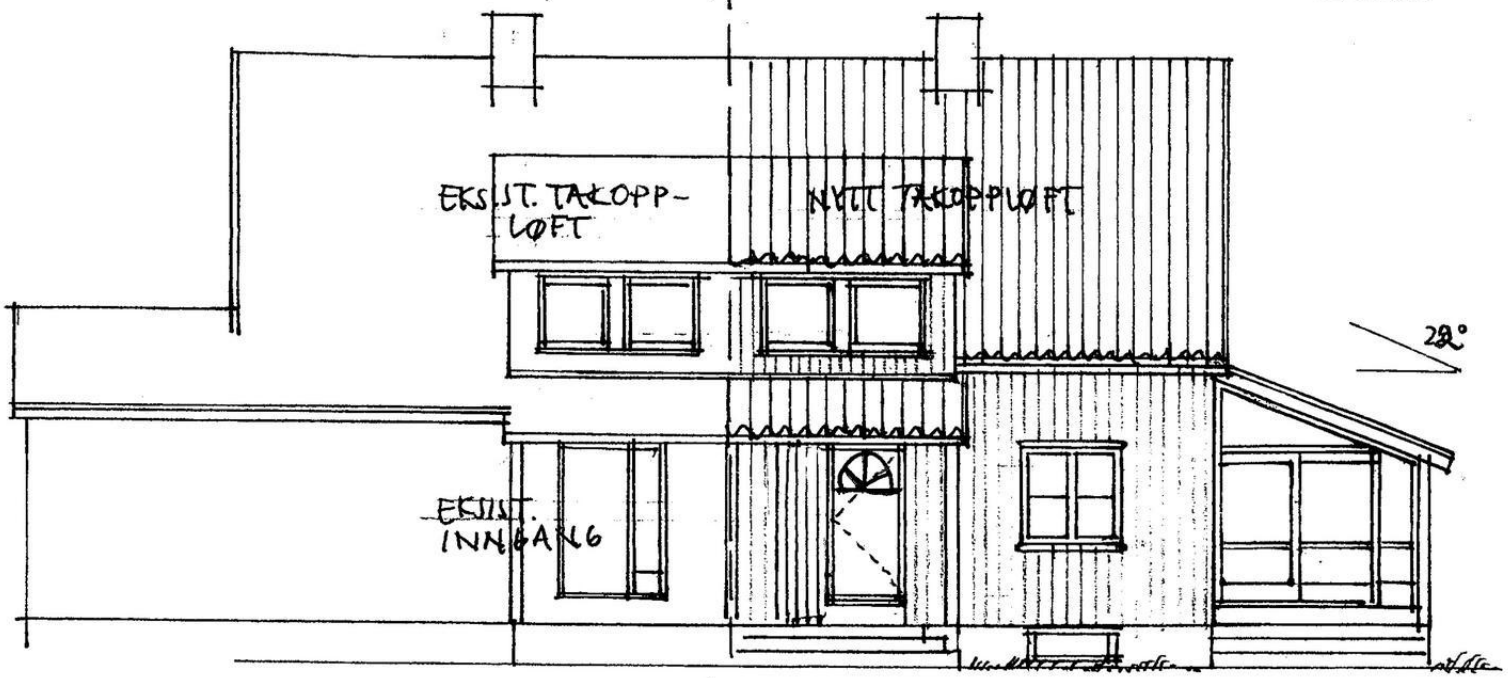
E-2-5



TAKOPPLØFT
FØLGER
NABOBYGG

FASADE MOT ØST

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 8 MARS 2005
J.NR 05/7590
BILAG 77356



FASADE MOT SYD

NABOLEILIGHET

NYTT TILBYGG
SOVEROM 2 ET.
INNGANG 1. ET.

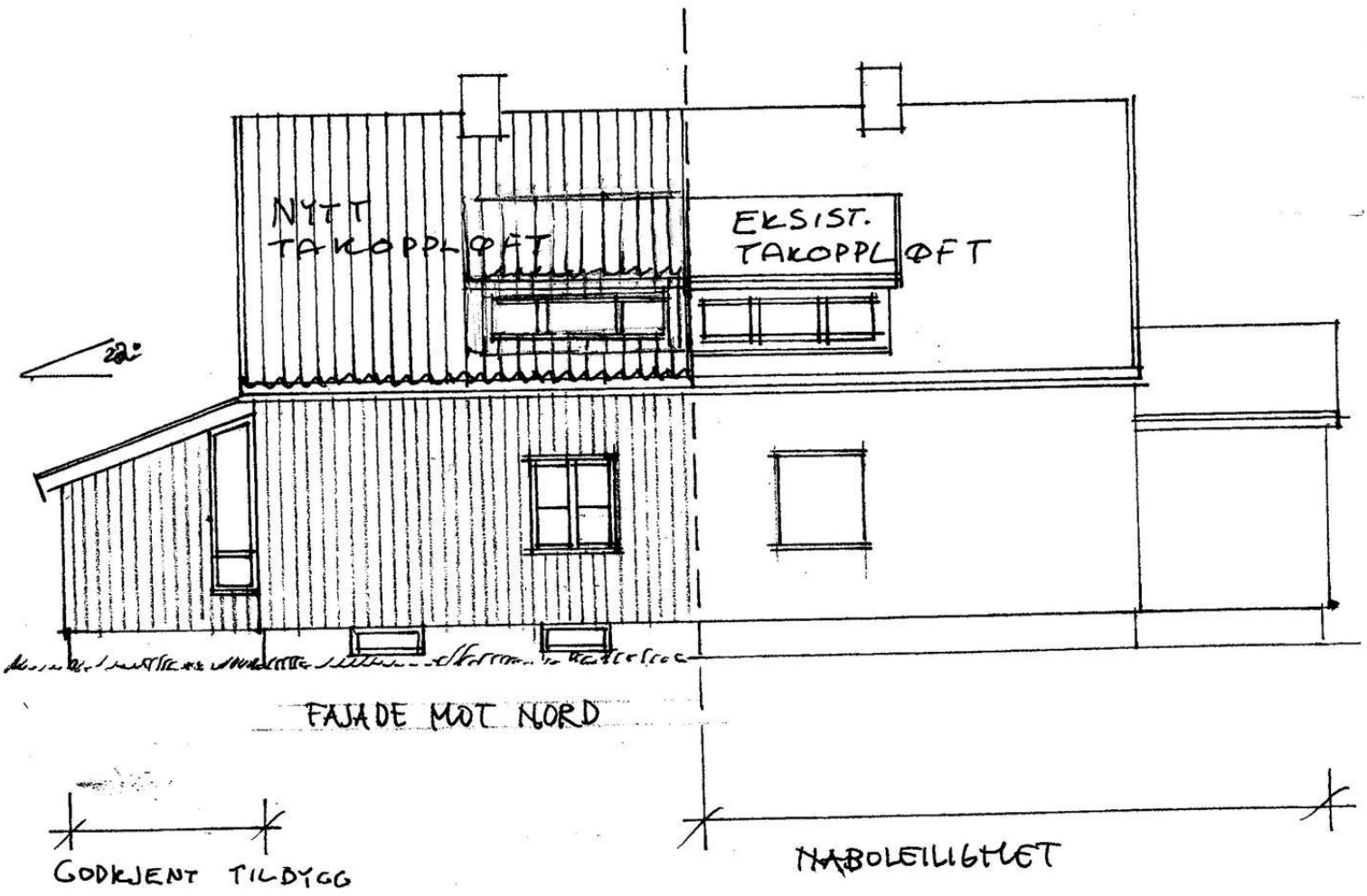
BODKVENT TILBYGG

KLEIVVEIEN 63 a
TILBYGG

INNGANGSPARTI / SOVEROM FASADE SYD 1

29.11.04
1:100

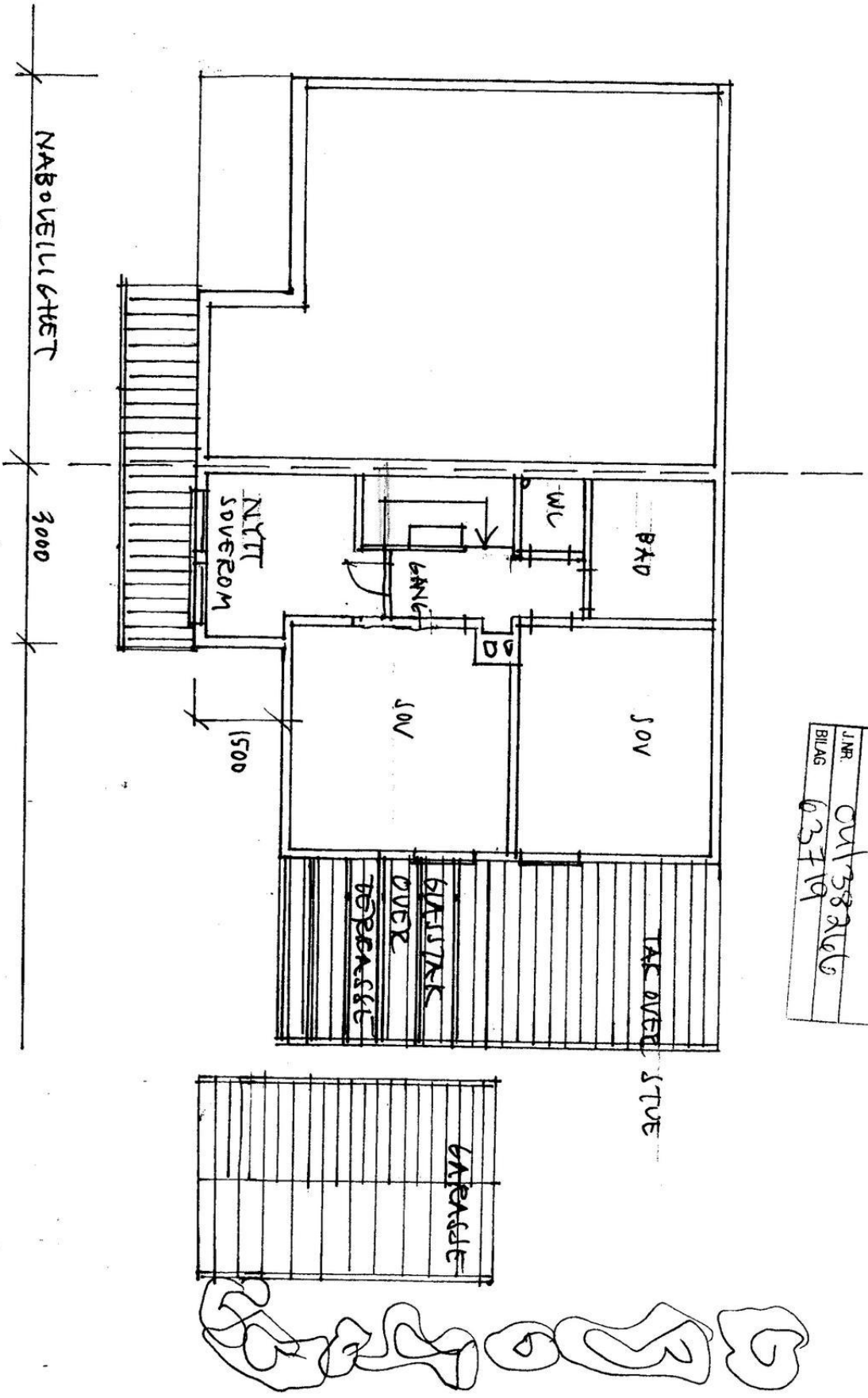
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 8 MARS 2005
J.NR 05/ 7590
BILAG 77357



IELVVEIEN 63a
TILBYGG STUE OG INNGANG / SOVEROM FASADE NORD

29.11.04
1:100

E-4



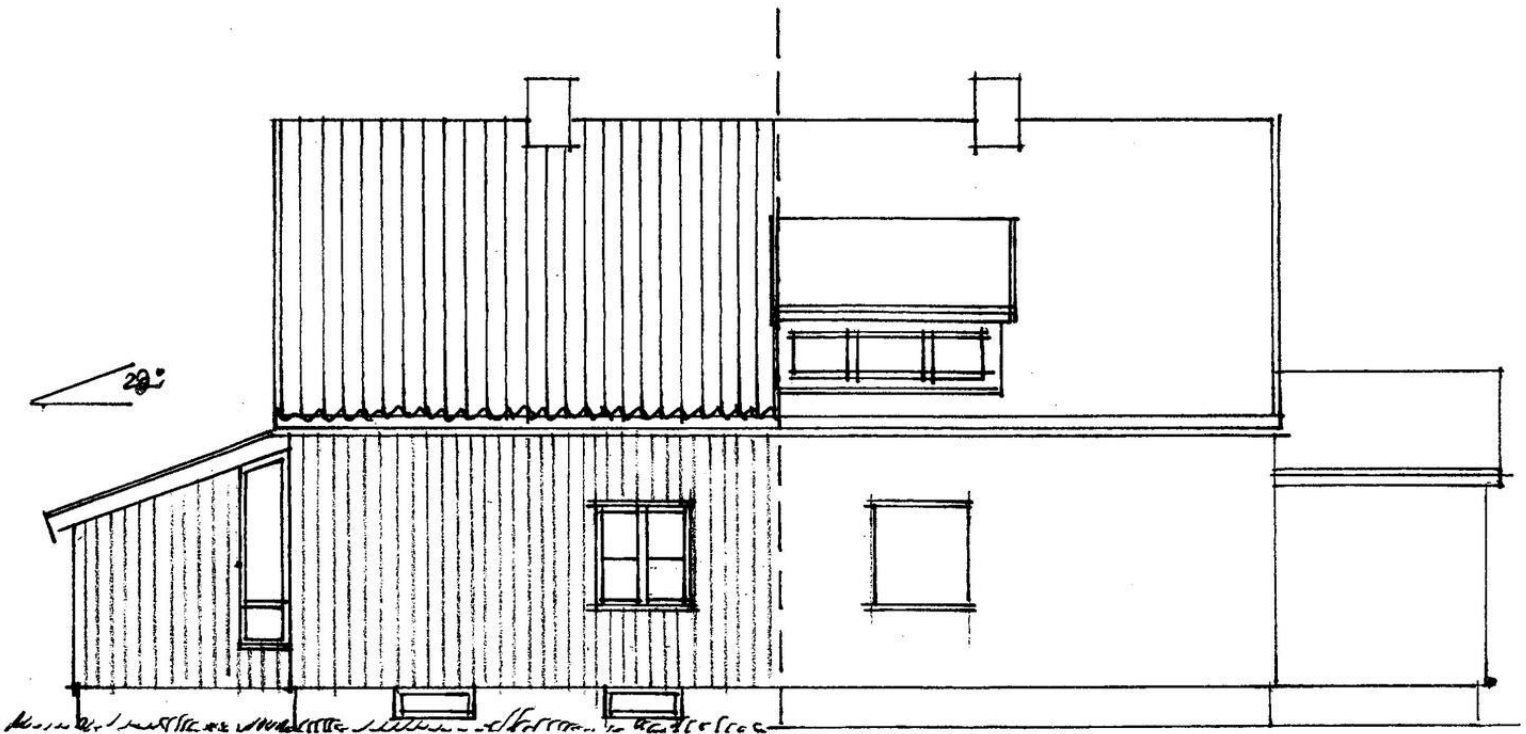
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
24 DES. 2004
J.NR. 04/38266
BILAG 03709

KLEIVVEIEN 63a
TILBYGG STUE OG INNGANG / SOVEROM PLAN 2 ET.

29.11.04
1:100

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2004
J.NR. 04/38266
BILAG 63721

E-2



FASADE MOT NORD

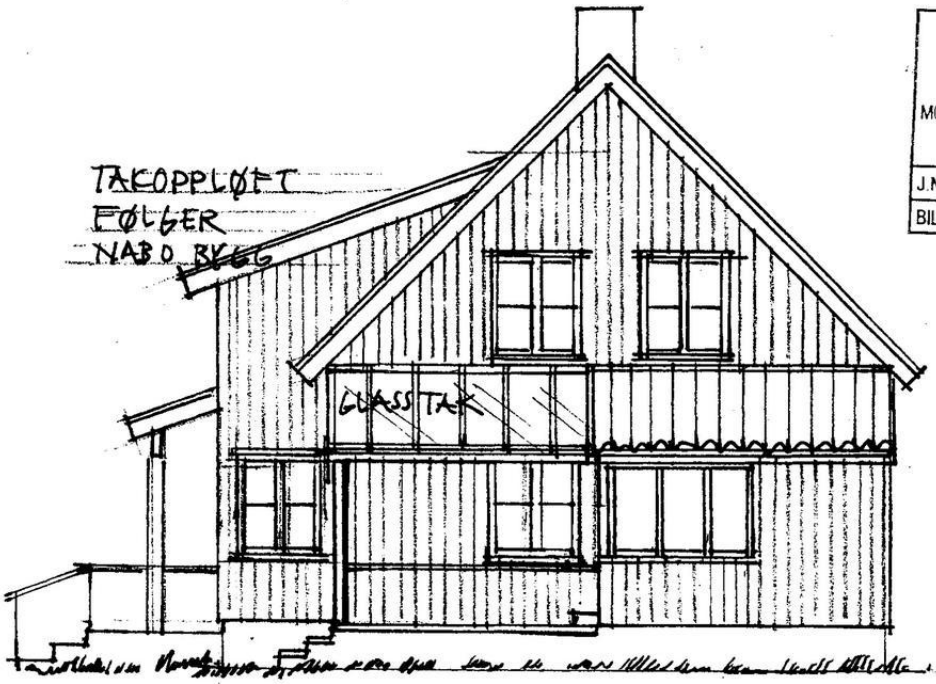
NYTT TILBYGG

NABOLEILIGHET

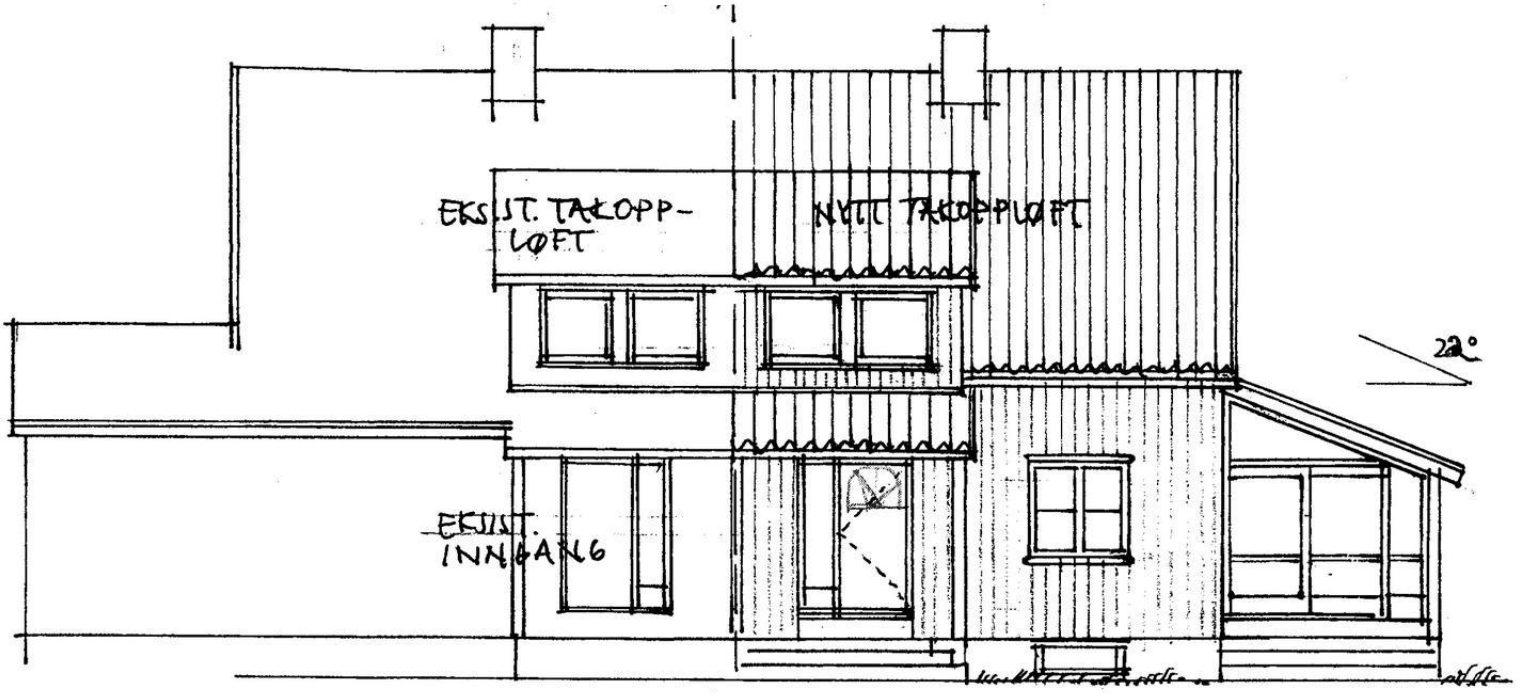
TEIVVEIEN 63a 29.11.04
TILBYGG STUE OG INNGANG/SOVEROM FASADE NORD 1:100

F - 1

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 DES. 2004
J.NR. 04138266
BILAG 63720



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

NABOLEILIGHET

NYTT TILBYGG
SOVEROM 2.ET.
INNGANG 1.ET.

NYTT TILBYGG

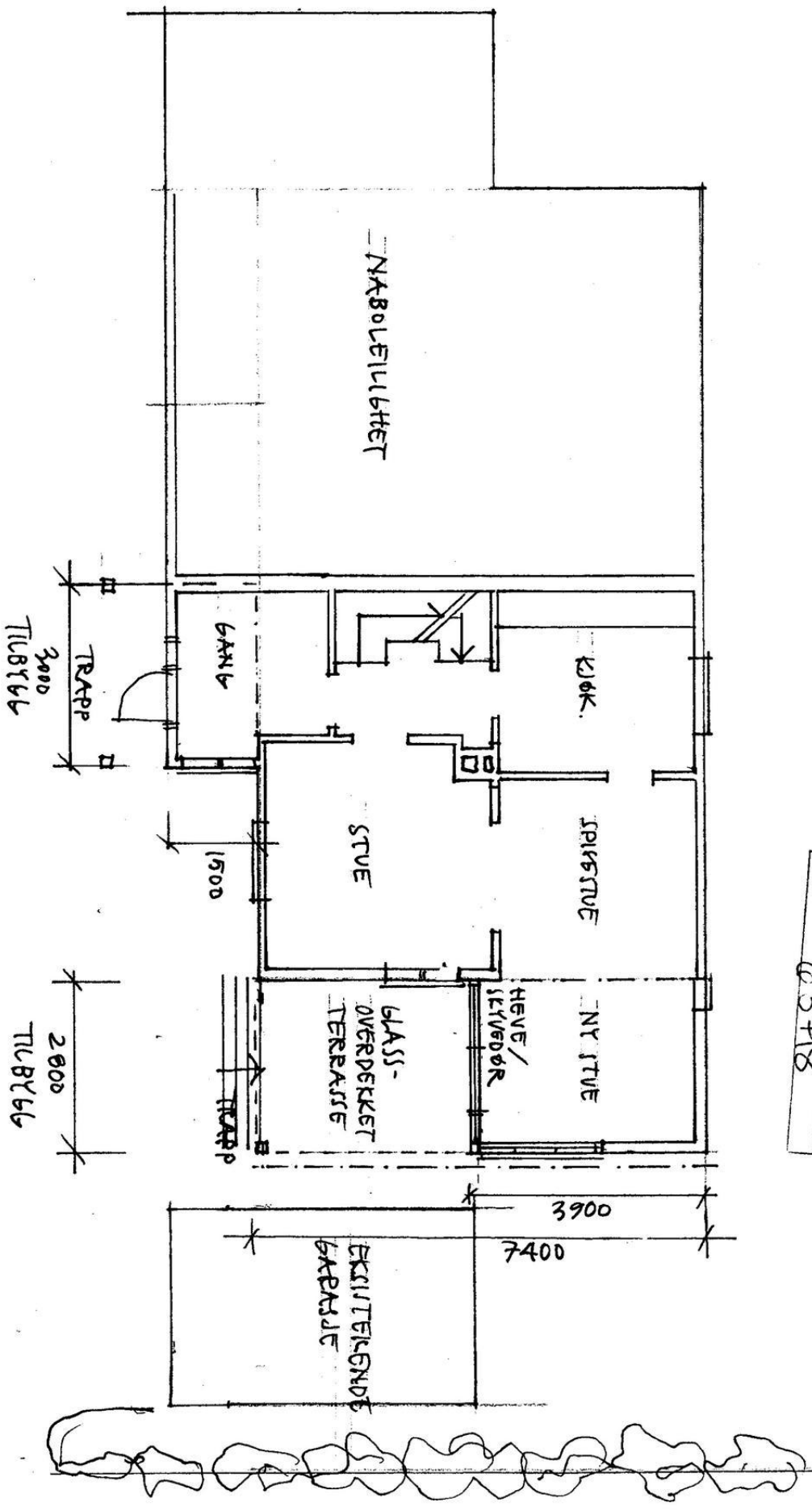
KLEIVVEIEN 63 a

29.11.04

TILBYGG STUE OG INNGANGSPARTI / SOVEROM FASADE SYD OG ØST

1:100

E-3



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
24 DES. 2004
J.NR. 04 | 38206
BILAG 63718

KLEIVVEIEN 63 a
TILBYGG STUE OG INNGANG / SOVEROM PLAN 1

29.11.04
1:100

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
28.11.2005	GBR-18/100, N-531		05/1775	05/38895

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.11.2005	73800/

FERDIGATTEST

Ferdigattest

Jf. Plan- og bygningslovens §99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII §33 og kap. IX §34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Kopi:
Bente Sandvig
Kleivveien 63 A
1356 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Bærum kommune

267-49.

Bærum Boligbyggelag

18 1 og 10, tomt nr. 14,

av Gjönnes i Bærum

et tre 1 ½

0 0

henv. til jnr. 247-49 16/10-50.

2. des. 1954.

Olav Fossen

e.f.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/304537/100
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 15:40

Dbnr. 4537
den 24/7 1968

Sorenskriveren i Östre Bærum
Drammensvn. 601
Sandvika.

" Undertegnede eier av gnr. 18, bnr. 99-105 av Gjönnes i Bærum erklærer herved som bindende for meg og senere eiere at det for det tilbygg til eksisterende vånings-hus som Bærum bygningsråd i möte 18. juli 1968 godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjörsel, snöbröyting osv. ikke skal kunne kreves ulempeserstatning ut over det jeg ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eien-dommen uten samtykke av Bærum bygningsråd. "

Bekkestua, den 23. juli 1968

A/L Søråsen Borettslag

T. Larsen
form

K. Toft-Bryhn
sekr.

60,-

ERKLÆRING

Dbnr. 9395
den 22/12 1969

«Undertegnede eier/~~xxxx~~ av gnr. 18 bnr. 100 av .....
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/~~xxxx~~e at det for den ~~xx~~t garasje
som Bærum bygningsråd i møte 4. desbr. 1969
godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Bekkestua, 18. desbr. 1969.

Dagmar Fosslie
(Underskrift)

Dagmar Fosslie.

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

Bekkestua, den 20. des. 1969
A/L Søråsen Borettslag

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

Dbnr. 8707
den 18/12 1971

ERKLÆRING

«Undertegnede eier/fester av gnr. 18 ~~10~~ ~~45~~ ~~46~~ bnr. 100 av Bærum kommune i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at for den garasje som Bærum bygningsvesen i brev datert ..... har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning rettes uten utgifter for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

A/L Søråsen Borettslag
Sverre Nilsen
Sverre Nilsen
(Underskrift)

Kleivveien 48, 1340 Bekkestua.

A. Dahl

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

DAGBOKFØRT

26.APR.88 013334

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Bærum kommune skjøter og overdrar med dette sin eiendom

gnr. 8, bnr. 487 samt gnr. 18, bnr. 99, 100, 103, 104 og 105, alle i Bærum

til A/L Søråsen Borettslag.

Kjøpesummen kr. ~~1.685.100,-~~ 1.658.100 y er betalt.

Selger garanterer eiendommen fri for pengeheftelser.

Kommunen forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde kabler og ledninger over tomten samt å gi andre tomteeiere slik rett for nødvendig tilknytning.

Kommunen har ikke gjerdeplikt mot sine eiendommer, og kjøper må selv bære utgifter til eventuell inngjerding av eiendommen.

Sandvika, den 10/2 1988

.....
Gunnar Gravdahl
Ordfører

y Korrigert pr. dato. Det bekreftes at korrekt kjøpesum skal være kr. 1.658.100,-.

Sandvika, 04.05.88
BÆRUM KOMMUNE
for RÅDMANNEN

Arne Anchersen

DAGBOKFØRT

08 JULI 88 022038

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L Bærum Boligbyggerlag	Frøytunvn. 3, 1340 Bekkestua	122000

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
18	100		Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/L Søråsen Borettslag	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[X] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1	K 31	21	B	1	K 48	41	B	1	K 63
2	B	1	K 31	22	B	1	K 48	42	B	1	K 54
3	B	1	K 33	23	B	1	K 49	43	B	1	K 56
4	B	1	K 33	24	B	1	K 49	44	B	1	K 58
5	B	1	K 35	25	B	1	K 50	45	B	1	K 60
6	B	1	K 35	26	B	1	K 50	46	B	1	S 20
7	B	1	K 37	27	B	1	K 51	47	B	1	S 20
8	B	1	K 37	28	B	1	K 51	48	B	1	G 9
9	B	1	K 39	29	B	1	K 52	49	B	1	G 9
10	B	1	K 39	30	B	1	K 52	50	B	1	G 11
11	B	1	K 41	31	B	1	K 53	51	B	1	G 11
12	B	1	K 41	32	B	1	K 53	52	B	1	G 13
13	B	1	K 43	33	B	1	K 55	53	B	1	G 15
14	B	1	K 43	34	B	1	K 55	54	B	1	G 17
15	B	1	K 45	35	B	1	K 57	55	B	1	G 17
16	B	1	K 45	36	B	1	K 57	56	B	1	G 19
17	B	1	K 46	37	B	1	K 59	57	B	1	G 19
18	B	1	K 46	38	B	1	K 59	58			
19	B	1	K 47	39	B	1	K 61	59			
20	B	1	K 47	40	B	1	K 63	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		57		Sum teller skal stemme m. nevner		57		Sum teller skal stemme m. nevner		57	

Ad kolonne 2 **(formål)** : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

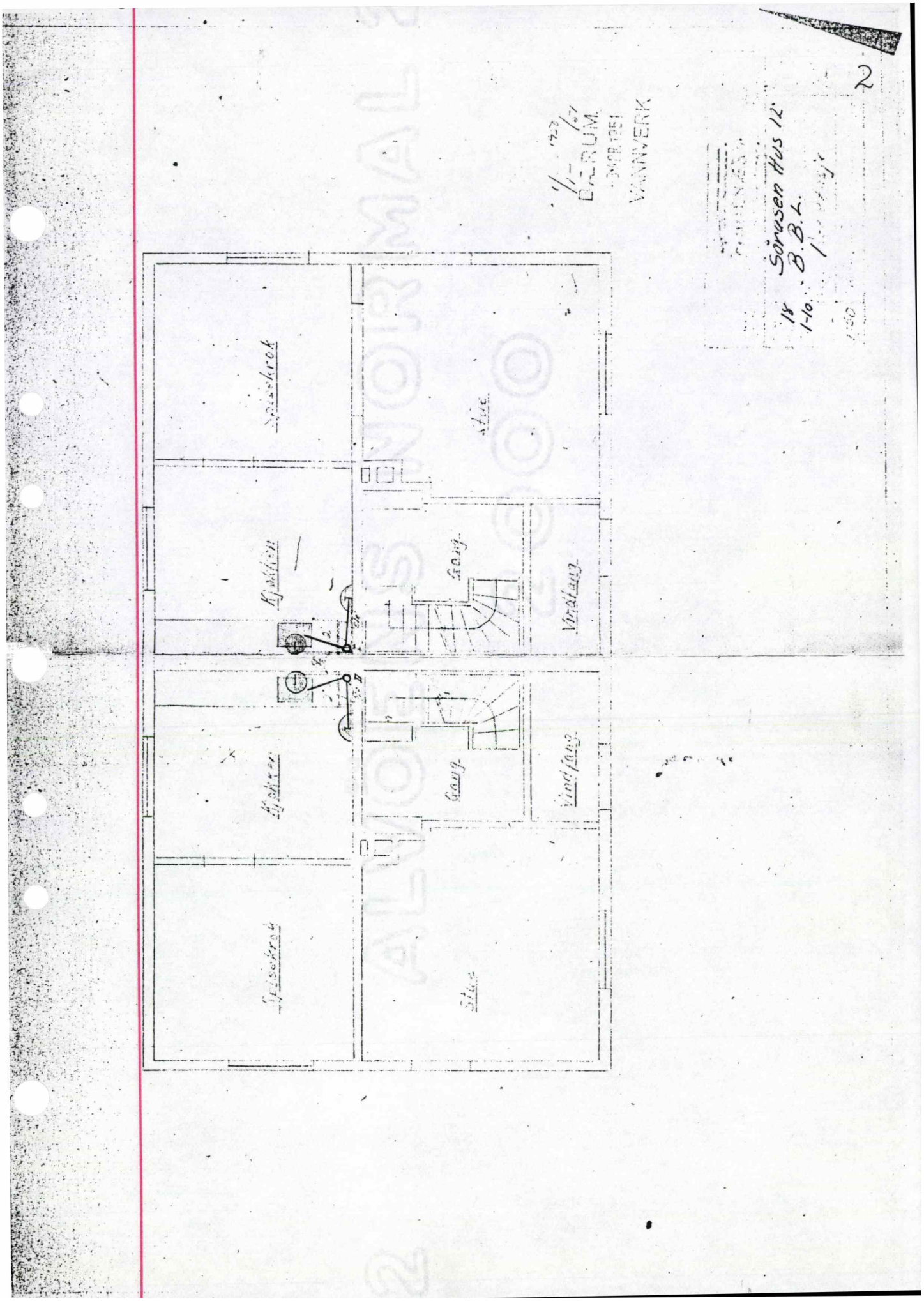
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Kleivveien (K)., Gjønnesvn. (G)., Søråsen (S)

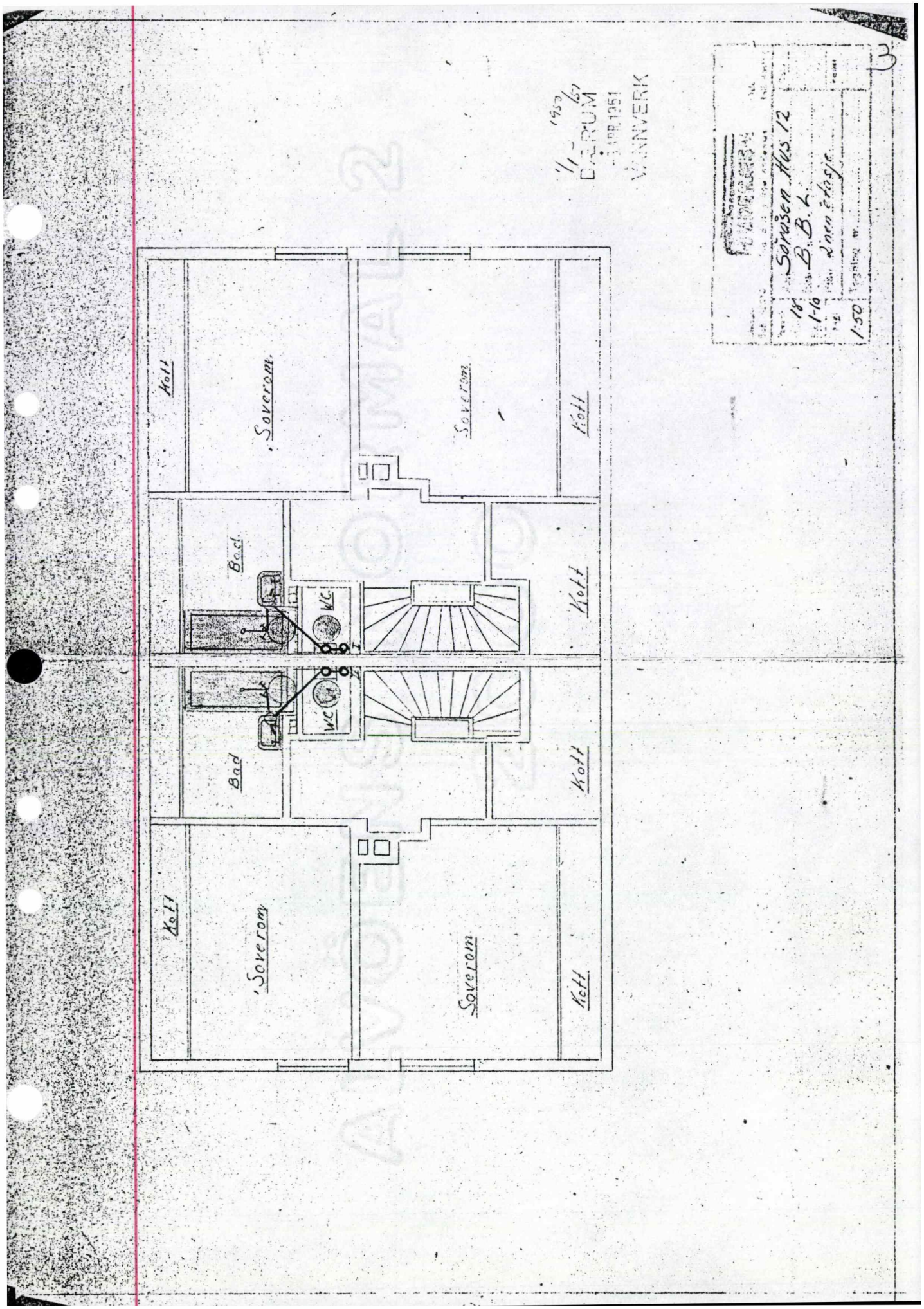
7. Supplerende tekst Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/ forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp i henhold til konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år beregnet fra tilskjøtningsdato.

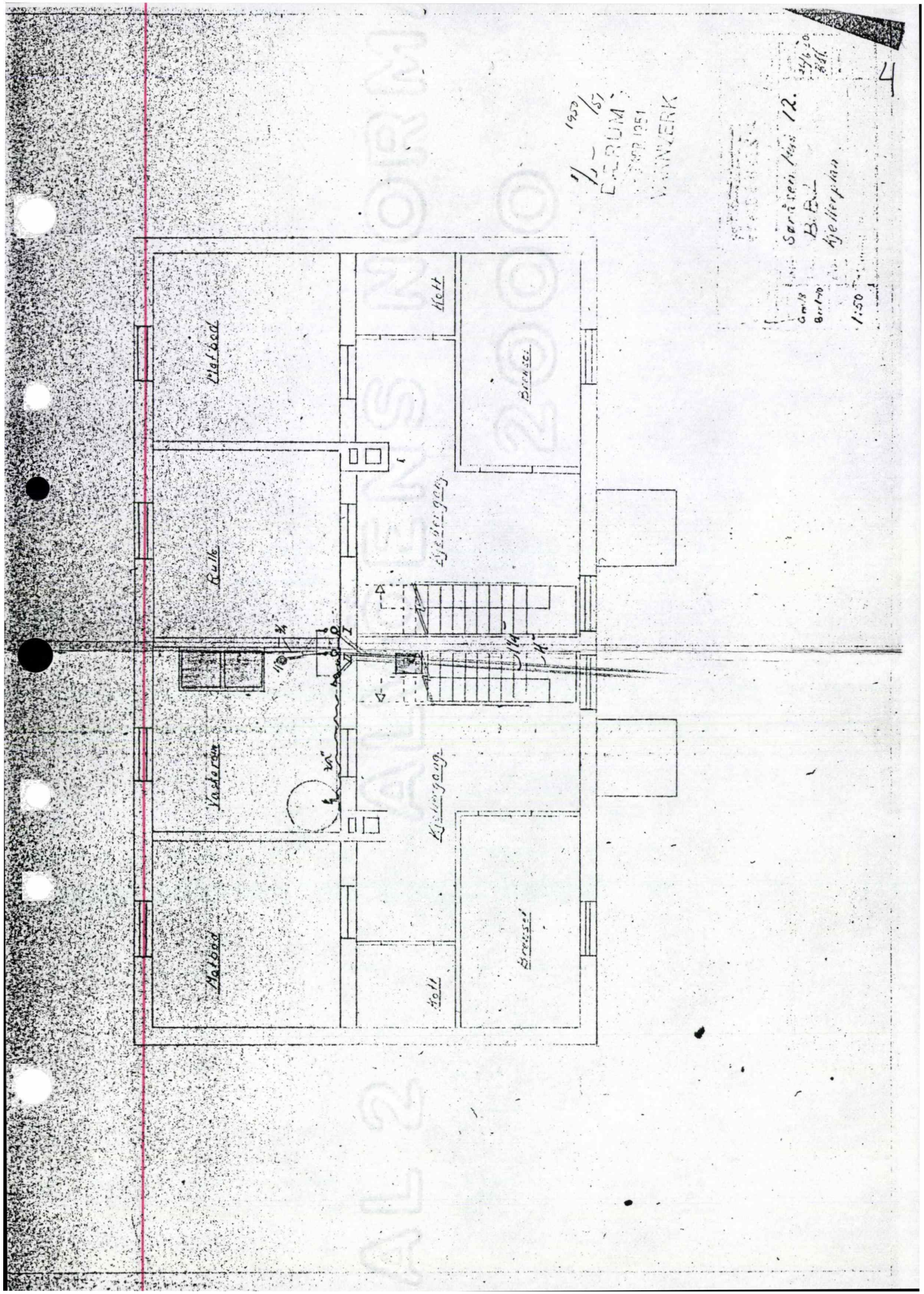
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
6.7.1988	A/L Søråsen Borettslag
Sted: Bekkestua	Gunnar Johansen Truls Smith

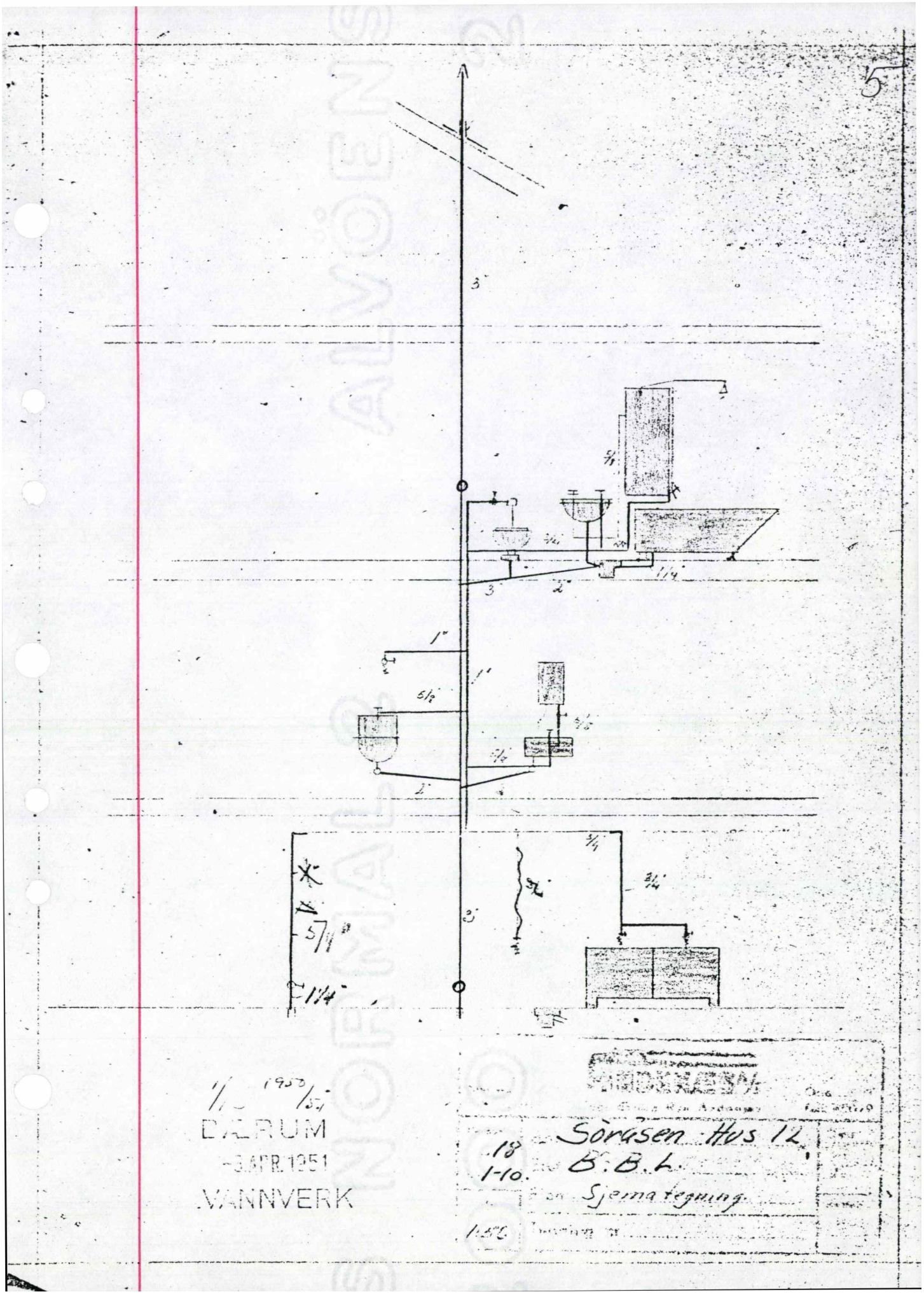
Tinglysingsstempel

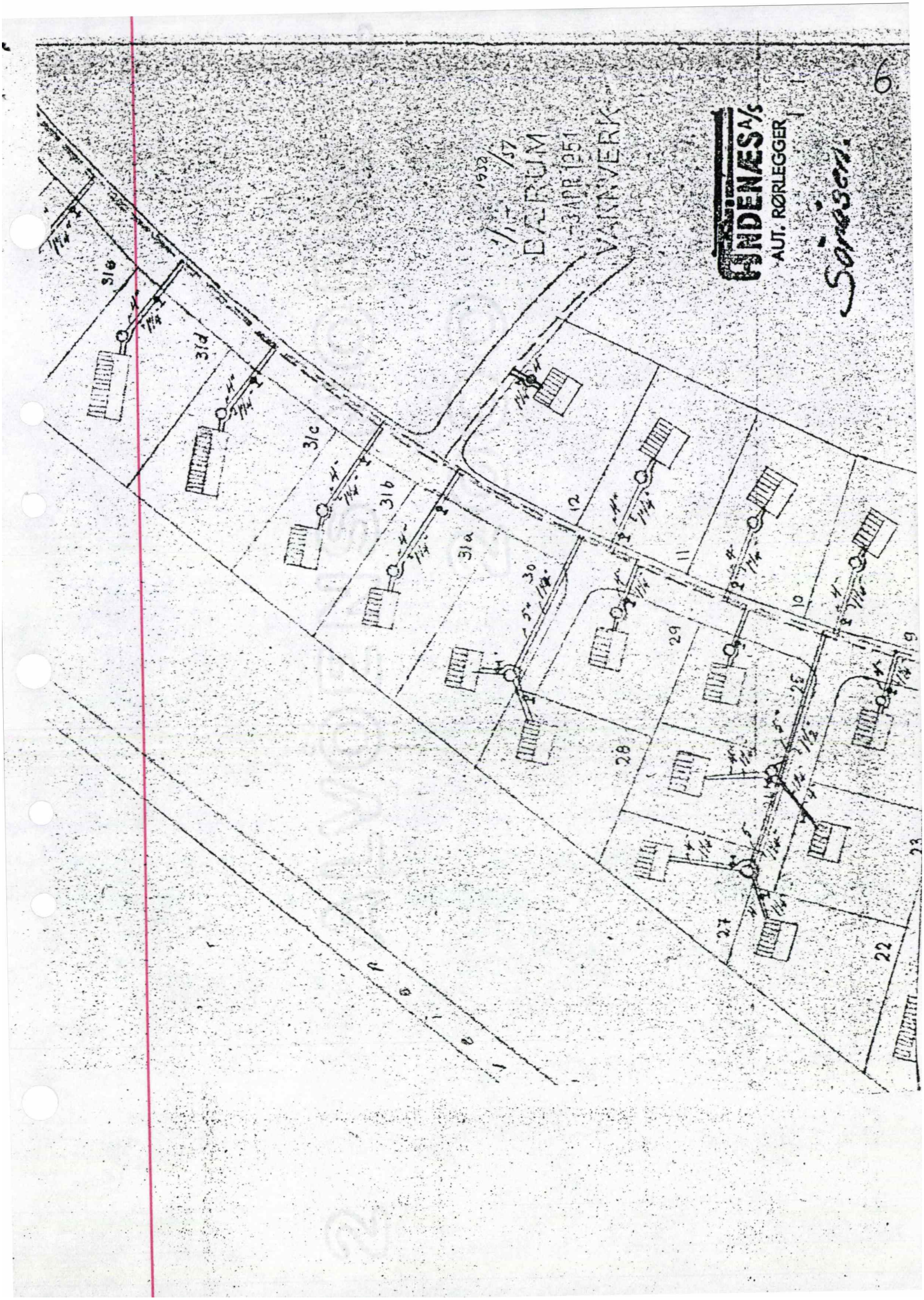

1
Høvikveien
Kleivveien
SØRÅSEN
BOLIGSAMEIE
SØRÅSEN


BÆRUM
VANNVERK
Sørumsen hus 12.
18. B.B.L.
1-10.
2.


Soverom
Soverom
Hall
Hall
Bad
WC
Hall
Hall
Bad
WC
Hall
Soverom
Soverom
Hall
Hall
Sørumsen Hus. 12
B. B. L.
1-16
1:50
1/1 - 52
BÆRUM
VANNVERK


Platbod
Rulle
Kastevogn
Halbod
Kjøleboks
Kjøleboks
Kjøleboks
Kjøleboks
Brønn
Brønn
Brønn
Brønn
1:50


5
3"
1"
1"
2"
3/4"
5/4"
1 1/4"
DALRUM
VANNVERK
Sörasen Hus 12
B.B.L.
Sjema tegning.


NORSK HYDRO
KJELLER
VANNVERK
1938
1/7 /57
13 APR 1951
HINDENÆS A/S
AUT. RØRLEGGER
Sørensen
6
31a
31b
31c
31d
12
11
10
9
30
29
28
27
25
23
22

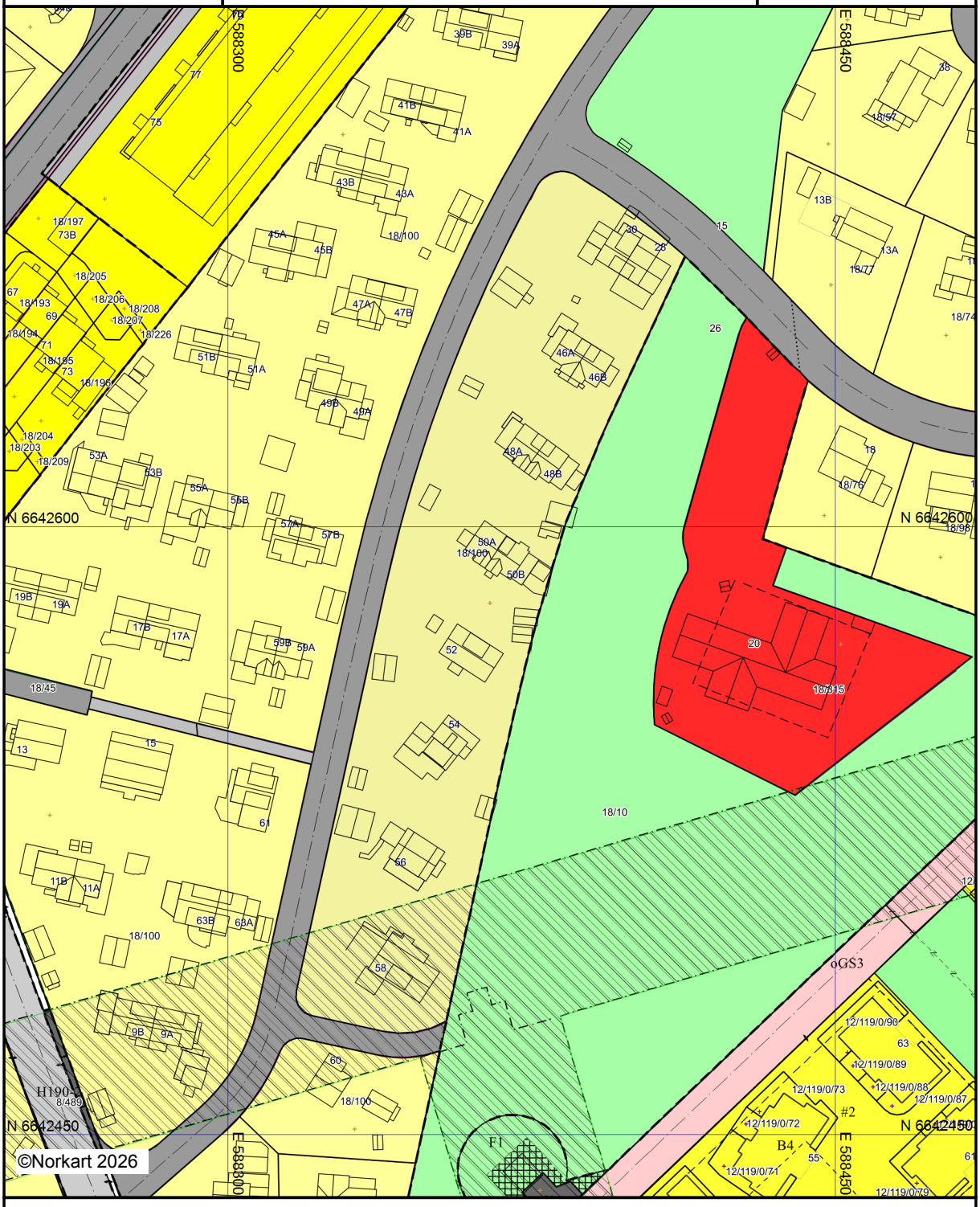
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 18/100/0/41
Adresse: Kleivveien 63A
Dato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

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

Utskriftsdato: 29.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	100	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	41
Adresse	Kleivveien 63A, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 377 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 33 159 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1948115 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1948115)

Navn	SØRÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.1949
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8646/1948115.pdf
Delarealer	**Delareal** 33 140 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 989 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU2A,JU4A,JU5A,JU1B,JU2B,JU4B **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25685/7736064.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 097 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 304 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_2 **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	1974149 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1974149)
Navn	HØVIKVEIEN (18/184)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.10.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8830/1974149.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Id	2008016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008016)
Navn	BALLERUD, NØDUTGANG NYTT DOBBELTSPOR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9347/2008016.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **RPHensynsonenavn** JU1A,JU1B og JU2B **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 089 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU1B
	Delareal 1 901 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B

Id	1987001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987001)
Navn	NY HØVIKVEI mellom Kolsåsbanen/Ballerud/Bærumsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8975/1987001.pdf
Delarealer	**Delareal** 341 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25685/7736064.pdf

Delarealer	**Delareal** 642 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV-T

Id	2008016 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008016)
Navn	BALLERUD, NØDUTGANG NYTT DOBBELTSPOR
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9347/2008016.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **Formål** Jernbane **Feltnavn** JU2B

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023009 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023009)
Navn	BEKKESTUMYRA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering