PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LOMVIVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lomviveien 18, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 996, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26012 **Referansenummer:** IT1125

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig

Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

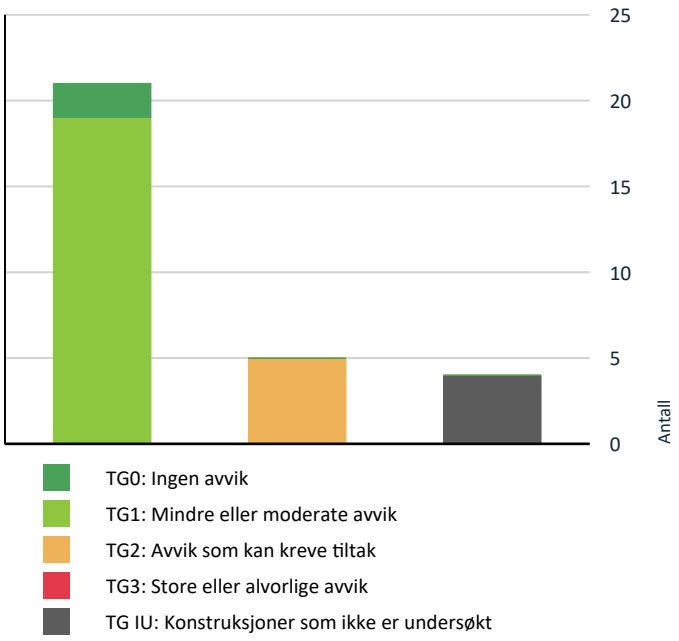
Romslig leilighet i 1. etasje med terrasse

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

Skyvedørsgarderobe ved hovedsoverom er byggemeldt som bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Romslig leilighet i 1. etasje med terrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - skade** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/sov > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/sov > Sanitærutstyr og innredning - benkeseksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - badekar** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

ROMSLIG LEILIGHET I 1. ETASJE MED TERRASSE

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør (B30 og 40 db) fra byggeår. Døren har kikkehull og er merket H0101.
Terrassedør med glass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Liten skade i tettelist på terrassedøren. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue. Terrassen har terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På synlig del av terrassen er det noe slitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av stående kledning.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.
Støpte betongtrapper/reposer med belegg og fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer og malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Overflater - skade

Liten fuktskade i parkett (stue).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten skade i parkett som eier opplyser at skyldes fuktighet etter potteplante.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er vurdert til å være av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avviket må det gjøres lokal utbedring og overflatebehandling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 4 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 3 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører med ett "speil". Én dør med glassfelt. Én dør som skyvedør.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører lukker/tetter ikke helt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren bør justeres om man ønsker en dør som tetter helt.
En dårlig tetning kan også tillate mer lyd å trenge gjennom døren. Dette kan være spesielt problematisk hvis døren skal isolere støy fra andre rom, for eksempel i et hjemmekontor eller et soverom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling med downlights.

Baderomsdøren er i våtsonen, men da den ikke har større skader og annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres ved normal bruk av rommet.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 38 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Dette gjelder rundt slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ny fuge der denne mangler/er skadet. Dette for at skaden ikke skal utvikle seg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant (to kraner) på benkeseksjon med glatte fronter. Speil med lys og vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Overløp fra innebygget toalettsisterne er antatt ført i rør med utløp under toalettet.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Eneste dokumentasjon på hvordan overløp fra innebygget toalettsisterne er løst er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - benkeseksjon

Benkeseksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avviket må benkeseksjonen/fronter skiftes ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 35 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeseksjon med glatte fronter. Speil med lys og vegghengt toalett. Innebygget badekar med dusj bak svingbar glassvegg. Innebygget badekar har inspeksjonsluke.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Riss i elastisk fuge rundt toalettet. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Eneste dokumentasjon på hvordan overløp fra innebygget toalettsisterne er løst er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - badekar

Manglende lufting i innmurt badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende tilfredstillende ventilering i innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere spalte/ventil for lufting i innmurt badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon-2025), stekeovn m/damp, stekeovn m/mikrobølge, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i baderomshimlingene og i bod. Det er stoppekraner i fordelingsskapet i bodrommet. Fordelingsskap i boden har antatt overløp ført til rom med sluk/avløp.

Vannrørene i fordelingsskapet er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har balansert ventilasjon som styres fra panel/bryter i hovedsoverom. Ventilasjonsanlegget er plassert i boden.

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er ikke ventilasjonsanlegget åpnet og sjekket innvendig. Dette er brudd på forskrift tryggere bolighandel, men bedriftens ansvar overfor ansatte stiller strenge krav til HMS og forskriften er derfor satt til side. Dette begrunnes med at mugg eller bakterier kan vokse i et filter som har vært i bruk over lang tid, spesielt hvis systemet har vært i kontakt med fuktig luft eller har hatt lekkasjer. Det anbefales beskyttelse som maske og hansker, og sørge for at området hvor ventilasjonen er plassert skal ventileres godt etter at ventilasjonsanlegget er åpnet. Filter bør skiftes minst en gang per år.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har sprinkleranlegg.

Sprinkleranlegg er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslag/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeår med fordelingsskap i bodrommet (samme fordelingsskap som for forbruksvann).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår og én nyere.
12 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.
___

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Ny kurs er ikke ført opp i kursfortegnelsen.
Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

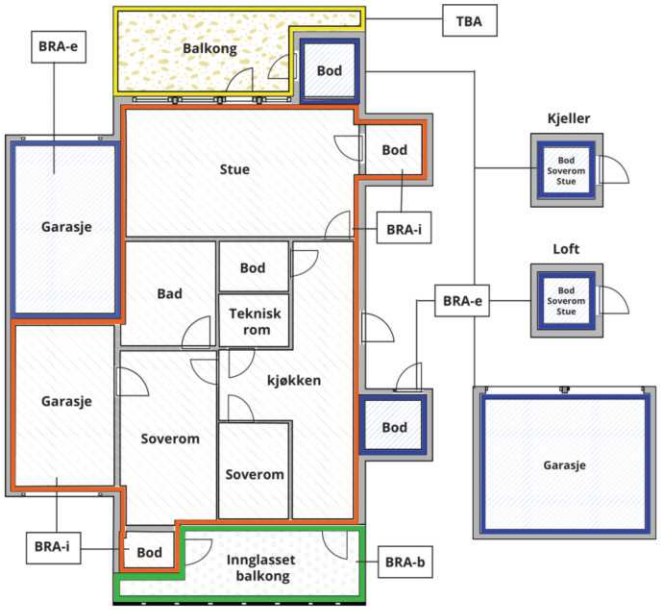
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Romslig leilighet i 1. etasje med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	98			98	72
Kjeller (under området - inngang nabobygning)		5		5	
SUM	**98**	**5**			**72**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad v/sov, bad, bod		
Kjeller (under området - inngang nabobygning)		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.
Bodens areal er avrundet oppover etter varlige avrundingsregler.

Stue med utgang til terrasse og videre til felles eiet tomt.

Kjeller (under området): Biloppstillingsplass i fellesgarasje for én bil på plass merket nr. 41. Garasjeplassen har el-billader. Bod i felles bodområde merket med nr. 41

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Skyvedørsgarderobe ved hovedsoverom er byggemeldt som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Rørlegger. Faktura vist frem.
Elektriker i flere omganger. Dokumentasjon er vist frem.
Eier har malt noe ved egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	996		41	73.5 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Lomviveien 18

Hjemmelshaver
Johansen Cathrine, Narheim Frode

Kommentar
I tillegg til egen eiet tomt har seksjonen andel i felles eiet tom.

Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Terne Tun 2 Boligsameie	98 / 4098	OBOS Eiendomsforvaltning AS	917507643

Felles formue
Kr. 495 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Om tomten

Fellesarealer opparbeidet med beplantning, steinbelagte og asfalterte gangstier. Lekeareal. Boligsameiet består av flere frittstående bygg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	SP0001169798.9.			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Innhentet		Nei
Eier	23.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Johansen	Frode Narheim

Gateadresse
Lomviveien 18

Poststed	Postnr
FORNEBU	1364

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 91676607

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7260027

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På badet på hovedsoverommet er det et lite riss i fugen ved siden av sluket. Det er også noe svelling på skuffefrontene.

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i tak etter overtakelse av ny leilighet, utbedret av utbygger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kodar - Ny sikring/kurs i sikringsskap for kontakter ute til blant annet varmelamper. SpotOn har byttet termostater på bad til termostater med mulig WiFi styring.

Arbeid utført av: Kodar elektro og vvs og SpotOn elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader fra Zaptec på garasjeplass som er en del av fellesanlegget i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 7260027

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Johansen	fd2ddc1c08e389c9aacd1 aa37f40dff1d0d4911b	25.01.2026 21:29:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Narheim	7dcaf7ba4a5416b1a36cb3 c6ed2b7b817a3e6151	25.01.2026 07:41:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LOMVIVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lomviveien 18, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 41 BNR 996 FNR 0 SNR 41 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Snarøya 21

Verdivurdert til

13 400 000

0	13 400 000	136 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	4 844
Formue	495
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lomviveien 28				12.05.2025	12 890 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**140 110**
	91 m²	2016	1. etg	3 sov						
2	Lomviveien 8				23.10.2024	12 190 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**128 283**
	99 m²	2016	1. etg	3 sov						
3	Lomviveien 20				03.02.2025	13 500 000	**12 900 000**	-	12 900 000	**134 375**
	96 m²	2016	1. etg	3 sov						

Fin endeleilighet sentralt på Storøya. Leiligheten ligger superfint til med 72 kvm terrasse på bakkeplan. Optimale solforhold. Med leiligheten følger én garasjeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.2016		08.07.2016	-	6 250 000	-	6 250 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Tinglyst pris er eldre prosjektpris.

Leiligheter til salgs i Snarøya 21 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

10.7M
10.4M
9 930 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i Snarøya 21 grunnkrets siste 12 mnd

16
leiligheter solgt

12.4M
12.2M
12 175 000 Salgspris i snitt
12 064 000 Prisantydning i snitt
11.8M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

136 735 Lomviveien 18 Totalpris 13 400 000
134 936 Snarøya 21 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
86 172 BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

Lomviveien 18

Nabolaget Fornebu - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min 4.5 km
Oslo International School 90 elever	15 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	3 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	8 min 4.5 km
Lilleaker Linje 13	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

BARNEHAGER

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	3 min 0.2 km
Storøya barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 121 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	11 min
Coop Prix Fornebu	13 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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	11 min
Apotek 1 Fornebu	11 min
Vinmonopol Fornebu S	11 min

SPORT

Storøya kunstgress	3 min
Storøyspissen Sandvolleyballbane M	11 min
SATS Fornebu	8 min
Feel24 Fornebu	16 min

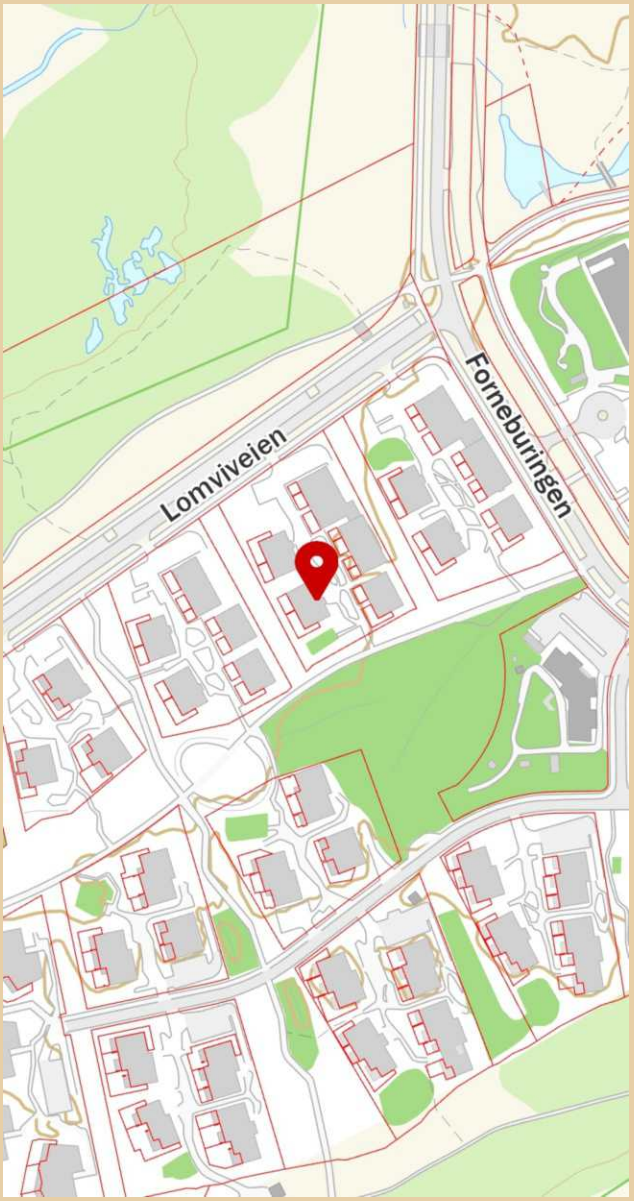
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

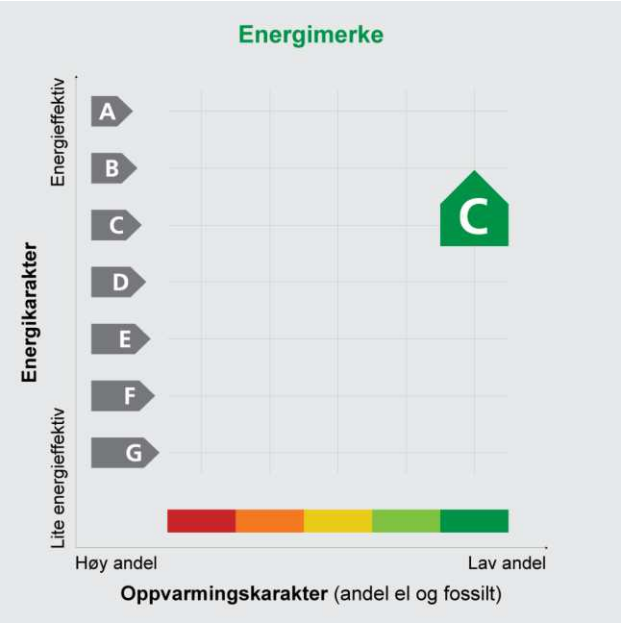
- Buss
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Lomviveien 18
Postnr	1364
Sted	FORNEBU
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	996
Seksjonsnr.	41
Festenr.	
Bygn. nr.	300459041
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-694083
Dato	22.08.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2016	
BRA:	94,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Programvare:	Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.001	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Lomviveien 18
Postnr/Sted: 1364 FORNEBU
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.08.2016 16:18:44
Energimerkenummer: A2016-694083
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 41
Bnr: 996
Seksjonsnr: 41
Festenr:
Bygnnr: 300459041

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Lomviveien 18
Postnr/Sted: 1364 FORNEBU
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.08.2016 16:18:44
Energimerkenummer: A2016-694083
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 41
Bnr: 996
Seksjonsnr: 41
Festenr:
Bygnnr: 300459041

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	94 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	116,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,86 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11072 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7944 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11072 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3640 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7432 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11072 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,7 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260027 . Vår ref.: 7378-1-41 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Terne Tun 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	917507643
Seksjonseier:	Narheim, Frode
Medeier:	Johansen, Cathrine
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Lomviveien 18, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	41
Bnr.	996

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer SP0001169798.9.2
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ingen lån.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann med måler i hver leilighet. Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer & aacute; konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd & aacute; kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Avlesningsskjema for målere må fylles ut av selger/kjøper og returneres Techem i forbindelse med eierskifte. Skjema kan lastes ned på www.techem.no.
Vi gjør oppmerksom på at kostnader ved registrering av ny/endret innehaver av boenhet vil bli belastet selger direkte i forbindelse med oppgjør. Fordeling mellom selger og kjøper skjer i forbindelse med årsoppgjør og vil foreligge innen utgangen av første kvartal hvert år
Dersom seksjonen har el-bil lading skal målerstand avleses ved utflytning og sendes inn til styret ternetun2@styrerommet.no. Enkelte seksjoner har en eller flere p-plasser som følger ved salg. Plassene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Felleskostnader for p-plass (p.t. kr. 150,- pr. md.) kommer i tillegg til felleskostnadene. Ved eierskifte av garasje påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Styret ønsker e-post og mobil.nr til nye eiere. Nye eiere bes registreres i beboerportalen, ved å ta kontakt med OBOS Fornebu på e-post: nersig@obos.no.. Felleskostnader kategori 101 øker med 25% fra 01.11.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ingen lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 694,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	792,00	
Fellesutg. lik fordeling	316,00	

Fellesutg. brøkfordeling	3 280,00
TV/bredbånd	306,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	372,-
Fradragsberettigede kostnader:	128,-
Annen formue:	495,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Selskapet har ingen lån.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Bjørn Bye, e-post: ternetun2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Terne tun 2 Boligsameie
Fastsatt av utbygger i forbindelse md seksjonering.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Terne tun 2 Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 46 boligseksjoner fordelt på bygningene A, B, C, D og E og en eller flere næringsseksjon(er) garasje på eiendommen gnr. 41 bnr. 996 i Bærum kommune.
Sameiets garasjeanlegg er beliggende under blokk A, B og C.
Garasjeplasser som på seksjoneringstidspunktet er solgt til seksjonseiere seksjoneres som tilleggsdel til de respektive seksjoner.
Garasjeplasser som på seksjoneringstidspunktet ikke er solgt tilhører utbygger og seksjoneres som én eller flere næringsseksjoner. Det tas forbehold om organisering av p-plassene.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
Balkonger/takterrasser inngår i bruksenhetene. Tilleggsdeler er de arealer som i seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler og består av p.-plasser og eventuelle boder i parkeringsanlegget samt private utearealer for seksjoner på bakkeplan.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse. For næringsseksjon(ene) garasje er det fastsatt en vektet sameiebrøk.
Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Terne tun 2 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 6.0 på Fornebu.
Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 6.0. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Storøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 6.0.

Fornebu Boligspar AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger, fellesarealsameier og sameier innenfor Fornebu Boligspar AS´, Rolfsbukta AS´ og Hundsund AS´ utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Storøya

Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3
Formål

Sameiets formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameieeiendommen.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål (bolig/næring) som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13, jfr. § 30, 2 ledd bokstav e.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer.
Endring av utomhusplanen som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsarealer til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning selv om disse er anlagt på tilleggsdel på bakkenivå.

§ 5
Bestemmelser om parkeringsplassene, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 6.0 og Fornebu Felles

Parkeringsplasser er knyttet til boligseksjoner i sameiet. Parkeringsplasser kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon i sameiet eventuelt selges til andre boligseksjoner i sameiet.
Parkeringsplasser i garasjeanlegget kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon, Utbygger har rett til utleie av plasser til eksterne så lenge utbygger er hjemmelsinnehaver.
Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte garasjeplasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader (driftskostnader) som til enhver tid gjelder for garasjeplasser. Plassene kan bare selges til seksjonseiere i sameiet.

Dersom bod er plassert i bakkant av en p-plass skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følge med.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en eier av leilighet tilrettelagt for livsløpsstandard eller en person i hans husstand har behov

for HC-plass, kan styret, etter søknad fra sameieren, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameier som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte til annen garasjeplass uten hensynt til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.
Den midlertidige bruksrett til den tildelte HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i sameiet eller derom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Styret pliktes underrettet dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlikende aktiviteter i tilknytning til iler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

Det legges opp til et antall el-bilplasser i garasjeanlegget med egen måler for hver plass for avlesing av strømforbruket. Plassene selges som tilvalg. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.
Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 6.0 som forvaltes gjennom Storøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Oppløsning av sameiet krever tilsutning fra samtlige sameiere.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i

forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelsen som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om annet ikke følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i den enkelte sak.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av innvendige flater som gulv, tak, innvendige vegger, dører vinduer innvendig, låser, vannkraner, varmekabler, servanter og annet sanitærutstyr. Vedlikeholde omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på

stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Det bygningsmessige vedlikeholdet av balkonger/terrasser (med rekkverk) er sameiets ansvar og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har selv ansvar for innvendig overflatevedlikehold av sin balkong/terrasse derunder plikt til tilsyn/renhold/oppstaking av sitt avløp, snørydding m.v. samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 18
b) kommunale avgifter
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Storøya Huseierforening/Fornebu Driftsforening.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales med et á kontobeløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon..

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eller strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, m.v. fordeles likt pr. garasjeplass.
Næringsseksjon(er) garasje skal kun betale kostnader som har direkte sammenheng med drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
Næringsseksjon bod betaler ikke felleskostnader.

El-bilplasser får strøm til lading fra fellesstrømmen i garasjeanlegget. Hvert el-biluttak har egen måler plassert i målerskap. Det kreves inn et månedlig á konto beløp som fastsettes av styret og som avregnes mot målt forbruk minst en gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Radon

"Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m3. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m3 vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameie på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m3 er sameie selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5. "

§ 22
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23
Midlertidig vedtektsbestemmelse

Terne tun 2 Boligsameie/seksjonseierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområde 6.0 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 5 i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når henholdsvis området Storøya er ferdig utbygget, og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 6.0 er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

- - - - -

Husordensregler for Terne Tun 2 Boligsameie – Storøya

Vedtatt på sameiermøte 14.03.2017.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet, og i tillegg til de pålegg som følger av lov eller forskrift.

§1 – Formål

Husordensreglene i Terne Tun 2 Boligsameie er kjøreregler for sameiet. Reglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboene. Reglene skal regulere adferd, verne mot skader på mennesker og eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt sørge for å bevare et vedtatt enhetlig preg av eiendommen.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§2 – Hensyn

I hovedprinsipp skal vi som beboere og gjester i sameiet vise hensyn til hverandre. Sameiet skal i prinsippet være en sone for avslapping og ro. Generelt gjelder at alle seksjoner bare kan benyttes til boligformål. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer naboer.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 (09.00 på lør- og helligdager). I dette tidsrommet skal det ikke benyttes verktøy, musikkinstrumenter, musikkanlegg eller annet utstyr slik at det medfører støy for naboer.

Ved selskap og sammenkomster som kan forstyrre omgivelser og nattero, skal naboer varsles i god tid på forhånd. Støy i forbindelse med selskap (også i helgene) skal avsluttes umiddelbart dersom naboer gir uttrykk for at de sjeneres.

Bruk av fellesområder skal være til glede for alle i sameiet. Bruken skal være hensynsfull og ikke til unødig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Fellesområder og lekearealer skal ryddes av den beboer som benytter det, når det forlates.

Det er sameier og utleiers ansvar å påse at leietakere er kjent med vedtekter og husordensregler.

Røyking på felles utearealer kan kun skje dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangene. Røyking innendørs i fellesarealer (ganger, garasje og boder) er ikke tillatt.

§3 – Rettigheter

Sameieren har enerett til bruk av den seksjon/bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommende beboers bruksenhet. Terrassene og balkongene har sameierne privat bruksrett til. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

§4 - Bruk av fellesområder og utearealer - generelt

Fellesarealer inne og ute skal ikke benyttes for privat lagring. Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Av sikkerhetshensyn må gjenstander som kan blåse ned fra balkonger/terrasser sikres slik at de ikke forvolder fare eller skade for andre.

Mating av fugler fra balkonger/terrasser og fellesarealer er ikke tillatt da det kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevaring/hensetting av mat/avfall utendørs slik at måker/mus/rotter tiltrekkes skal unngås.

Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener.

Lufting av husdyr er ikke tillatt på fellesområdene.

§ 5 – Kjøring, garasjeanlegg, boder og parkering

Det skal ikke parkeres ved boligene, og kjøretøy må fjernes så snart oppdraget er fullført. Se egne regler for gjesteparkering.

Det skal ikke kjøres til boligene mellom kl. 23:00 og 07:00 (09:00 lørdager og helligdager).

Beboernes parkering er i parkeringskjeller. Utendørs parkering er for sameiets gjester. Gjesteplasser er ikke parkering for beboere.

Tildeling av handikap p-plass tildeles etter behov og med gyldig legeattest og kommunalt handikap-bevis. Søknad sendes til styret som behandler og gjør vedtak i saken.

Sykkelparkering skal skje på definerte områder ute og i fellesgarasje. Det skal ikke parkeres andre gjenstander enn sykler i sykkelstativene i garasjen.

Boder adskilt med nettingvegger skal kun benyttes som lagringsrom. Annen bruk krever samtykke fra styret. Det skal ikke oppbevares kjemikalier, eksplosiver, gassbeholdere eller annet farlig materiale i garasjeanlegget eller i bodareal.

Garasjeporten skal holdes stengt og døren til garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Dersom fjernkontroll for garasjen blir tapt eller stjålet, meld straks ifra til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

Garasjen har ikke avløp i gulvet. All fuktighet fra regn/snø forsvinner kun ved fordamping. Har

du mye snø på bilen, rengjør bilen for snø før den kjøres inn i garasjen.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes for annet formål enn normal adkomst og parkering. Parkering skal skje innenfor oppmerket område per seksjon – dvs. at kjøretøy/tilhenger og liknende ikke skal stikke utenfor hvit linje som avgrenser p-plass.

Vask av biler, motorsykler, båter og liknende er ikke tillatt i garasjen eller på fellesområdene. Annet bilstell som polering, støvsuging, skifte av dekk er tillatt. Styret kan bestille rydding og reparasjon for den ansvarliges regning dersom det har oppstått tilgrising eller skader av fellesarealer eller bygninger i sameiet.

Lek er ikke tillatt i garasjen eller på innendørs fellesarealer.

Bilutstyr som dekk, takstativ etc. kan oppbevares på/ved parkeringsplass. Slik lagring må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at gjenstandene stikker utenfor hvit linje. Møbler, madrasser, pappesker og annet rot skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og representerer fare ved brann. Ved feiing/garasjevask må alt i garasjen fjernes etter varsel fra styret.

Lading av EL-biler er tillatt der hvor sikringskurs/kontakt er montert for dette formål. Avregning/betaling av forbruk skjer etter regler fastsatt av sameiet. Etablering av nytt ladepunkt skal søkes om til styret og foretas av sameiets autoriserte installatør for brukers kostnad.

§ 6 – Avfallshåndtering

Avfall leveres til vakuumanlegg med tre nedkast for sortert avfall. Husholdningsavfall skal sorteres i tre deler: Restavfall, plast og papir. Alt som ikke faller fritt ned i røret må pakkes om / deles opp slik at anlegget ikke går tett. Man skal ikke presse avfall inn i røret. Dersom avfallsanlegget er gått tett, eller er fullt, skal ikke avfall settes på siden av anlegget. Ved fullt/tett søppelnedkast kan Envac (avfallsteknisk ansvarlig) kontaktes på 45 00 55 42/52.

Annet avfall må leveres på andre egnede steder, se informasjon fra kommunen.

§ 7 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier merker selv postkasse med navn. Ringeklokker merkes av sameiet. Sameier må melde korrekt navn for den/de som er beboer i seksjonen slik at ringetablå har korrekte navn.

§ 8 - Vedlikehold og skader

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder inne og utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser og tekniske hovedanlegg. Treplattinger vedlikeholdes av den enkelte. Det kan benyttes Jotun Terrassebeis fargekode; shimmergrå eller naturgrå (Jotun Trebitt 9072 eller 9073). Treplattingene bør behandles hvert 3. – 5. år.

Det er ikke tillat å utføre bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens integritet eller utseende.

Arbeider på VVS installasjoner, elektrisk anlegg og evt. gass i leilighetene skal kun foretas av autorisert fagpersonell.

Det må utvises forsiktighet ved ferdsel, transport ved ut- og innflytting osv. slik at skader ikke forekommer. Sameiet utbedrer og er ansvarlig for skader som følge av normal slitasje / driftstekniske feil og mangler på fellesarealet og dets installasjoner.

Skader påført som følge av privat bruk (flytting, uhell m.m.) skal normalt utbedres av den som forvolder skaden. Skader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Styret beslutter utbedring.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring. I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente/autoriserte håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp eller elektrisk anlegg selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.

Alle oppfordres å påse at utendørs sluk holdes fritt for løv, is og liknende, slik at drenering fungerer tilfredsstillende.

§ 9 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, solavskjerming

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

For vindskjerm, markiser, screens og solskjerming for øvrig: Kontakt styret på forhånd for egne retningslinjer vedr. utforming, farger, etc.

All beplantning på fellesområder skal godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

§ 10 – Oppganger, heiser og inngangsdører

Ikke blokker dører med automatiske dørpumper slik at skade kan oppstå.

Trappeoppganger/fellesarealer skal holdes fri for alle private gjenstander (for eksempel sko/skohyller, paraplystativ, sportsutstyr o.lign.). Dette følger også av brannforskriftene. Parkering av barnevogn er kun tillatt under trapp, og slik at den ikke er i veien for ferdsel. Hensetting av leker, sparkesykler og annet er ikke tillatt i trappeoppgangen.

Heiser skal kun benyttes som tiltenkt, for person og varetransport. Heisnøkkel finnes i el-skap, dersom det er behov for at døren skal være åpen ved inn- og utlasting i heis.

Blokkering av heisdør ved inn- og utlasting av varer skal unngås. Bruk nøkkel i el-skap.

§ 11 - Balkonger og Terrasser

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å tørke/riste tøy eller banke tepper over rekkverket.

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.

Det oppfordres til å begrense lagring av diverse interiør, emballasje, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

§ 12 - Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dyr ikke er til fare eller sjenanse for øvrige beboere (maksimalt to husdyr per boenhet). Det tillates ikke dyreoppdrett. Det er båndtvang innenfor sameiets fellesarealer hele året. Lufting av husdyr er ikke tillatt på fellesområdene. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså tørke opp/fjerne søl etter dyr i oppgangen.

§13 – Utleie av boenhet

Seksjonseier skal ved utleie av boenheten underrette forretningsfører og styrets leder om leietakers navn, mobilnummer og e-postadresse. Utleier plikter å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 14 – Gjesteparkering

Er lovpålagt for sameiets gjester. Se egne regler og skilting på stedet.

§ 15 - Brudd på husordensreglene

Sameiet oppfordrer beboere til å løse eventuelle uoverensstemmelser med direkte dialog, evt. sammen med en representant fra styret. Dersom dette ikke er mulig, leveres en skriftlig klage til styret som beslutter videre tiltak i saken. Behandling av uoverensstemmelser vil da følge sameiets vedtekter og relevante husordensregler.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av sameiets vedtekter/husordensregler kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

§ 16 - Sikkerhet

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til oppgangene eller garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene.

Fellesområdene er direkte knyttet til Bærum Brannvesen. Den enkelte beboer kan selv knytte/abonnere alarmtilknytninger for sine enheter. Ved brann i leilighetene varsles brannvesenet ved å ringe 110.

Ved feilaktig utløsning av brannalarm resettes den i skapene ved inngangsdøren. Les og følg instruksen.

Røykvarslere og sprinkeldyser må ikke tildekkes.

oo X oo

Protokoll til årsmøte 2025 for TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917507643
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 17:00 til 14. juni kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Arve Watten Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 69 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørn Kragset Aasen (19 stemmer)
Ole Henrik Saxegaard (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Kragset Aasen
Ole Henrik Saxegaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Polmar (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Polmar

Signaturer:

Møteleder:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:
Stein Arve Watten Sørensen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7378

TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 17:00 og lukker 14. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7378

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Arve Watten Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 69 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Kragset Aasen
- Ole Henrik Saxegaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Polmar

Styrets årsrapport

Styrets orientering – Sameiet Fornebu, høst 2024/vår 2025

Styremøter, dugnad og bomiljø

Styret har i løpet av høsten 2024 og våren 2025 avholdt fem ordinære styremøter, samt arrangert en vellykket dugnad i samarbeid med hagegruppen. Disse tiltakene bidrar til å holde uteområdene pene og styrker bomiljøet. Vi oppfordrer alle beboere som ønsker å bli bedre kjent med naboene til å delta på fremtidige dugnader og delta i hagelaget.

Reklamasjonsprosesser mot OBOS

Flere av reklamasjonsprosessene mot OBOS er nå utbedret og avklart, men noen få punkter gjenstår fortsatt. Styret følger opp de siste sakene og jobber for en snarlig, omforent løsning.

Rens av ventilasjonskanaler

Alle beboere har fått tilbud om å få utført rens av ventilasjonskanaler i juni. Dette er et viktig tiltak for å sikre godt inneklima og trivsel for alle.

Felleskostnader og økonomi

Sameiet har fortsatt betydelig lavere felleskostnader enn nabosameiene i området, noe styret er stolte av. Dette skyldes aktiv kostnadskontroll, effektiv ressursbruk og frivillig innsats. Styret jobber kontinuerlig for å holde utgiftene nede, særlig med tanke på at vi i må forvente et voksende behov for utbedringer og vedlikehold fremover og at prisene generelt har økt på både på private tjenester og varer samt offentlige avgifter.

Vedlikehold og videre planer

Styret har fokus på fornuftig og nødvendig vedlikehold av bygg og fellesområder. I inneværende periode er det prioritert rens av ventilasjonskanaler samt løpende mindre vedlikehold. Fremtidige tiltak vurderes kontinuerlig ut fra sameiets vedlikeholdsplan og økonomiske situasjon.

Vaktmestertjenester og frivillig innsats

Som ledd i å spare eksterne kostnader, utføres fortsatt en del av vaktmesterens tidligere oppgaver av Ole Saxegaard, som bidrar til betydelige besparelser. Flere styremedlemmer har også tatt ansvar for praktiske oppgaver som ellers ville krevd eksterne aktører. Hagegruppen legger ned et stort arbeid med plenklipping, luking, vanning og stel av blomsterbed.

Miljø og bærekraft

Det er et økende fokus i sameiet på miljø og energisparing. Styret har blant annet gjort tiltak for å redusere strømforbruket i fellesarealer og jobber for at avfallshåndtering og resirkulering skal fungere så godt som mulig.

Kommunikasjon og medvirkning

Styret mottar og behandler løpende henvendelser fra beboerne, og setter stor pris på innspillene som kommer via Vibbo eller direkte til styret. Vi oppfordrer beboerne til å engasjere seg og komme med innspill – eller melde interesse for styrearbeid.

Takket være dugnadsvilje og frivillig innsats holder vi felleskostnadene lave, samtidig som vi ivaretar et hyggelig bomiljø - styret takker for innsatsen!

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3H117-Q6GN7-CCGYE-ZCYAS-YETHS-DOD57

TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 507 643, KUNDENR. 7378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 801 328	1 618 708	2 412 000	2 958 248
Ladeinntekter EL-bil		128 934	0	0	0
Andre inntekter	3	18 263	18 504	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 948 525**	**1 637 212**	**2 662 000**	**3 208 248**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 431	-25 133	-9 800	-10 000
Styrehonorar	5	-69 000	-68 999	-69 000	-69 000
Avskrivninger	14	0	0	-1	0
Revisjonshonorar	6	-7 161	-8 523	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 465	-99 345	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-3 643	-8 081	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-372 440	-283 803	-305 000	-311 000
Forsikringer		-131 760	-109 443	-121 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-497 138	-416 083	-500 000	-575 000
Energi/fyring	10	-456 384	-479 156	-737 444	-737 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 811	-176 916	-187 000	-194 000
Andre driftskostnader	11	-300 070	-319 570	-392 500	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 147 302**	**-1 995 053**	**-2 446 745**	**-2 573 000**
DRIFTSRESULTAT		**-198 777**	**-357 841**	**215 255**	**635 248**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 387	14 819	0	0
Finanskostnader	13	-3 442	-113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 945**	**14 706**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-187 832**	**-343 135**	**215 255**	**635 248**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-187 832	-343 135		

TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 507 643, KUNDENR. 7378

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54	10 061
Forskuddsbetalte kostnader		157 886	137 640
Andre kortsiktige fordringer	15	7 234	0
Energiavregning	16	123 265	150 345
Driftskonto OBOS-banken		179 448	144 600
Sparekonto OBOS-banken		31 516	35 854
Innestående i andre banker		3 825	11 050
SUM OMLØPSMIDLER		**503 228**	**489 550**
SUM EIENDELER		**503 230**	**489 551**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		127 248	315 081
SUM EGENKAPITAL		**127 248**	**315 081**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 233	19 762
Leverandørgjeld		344 893	152 997
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	106	212
Annen kortsiktig gjeld	18	750	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**375 982**	**174 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**503 230**	**489 551**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Terne Tun 2 Boligsameie

Ole Bjørn Bye	Asbjørn Kragset Aasen	Ole Henrik Saxegaard
Eva Saxegaard	Harald Engelhardt Klem	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 369 784
Felleskostnader lik fordeling	174 432
Kabel-TV	168 912
Garasjeleie	88 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 801 328**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skadesak - kontantoppgjør	18 263
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 263**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-750
Arbeidsgiveravgift	-10 681
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 431**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 69 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 161.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 643**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 039
Drift/vedlikehold VVS	-25 563
Drift/vedlikehold elektro	-23 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 526
Drift/vedlikehold heisanlegg	-167 567
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 262
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 450
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 578
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-372 440**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-277 605
Renovasjonsavgift	-219 533
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-497 138**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-192 239
Andre fyringskostnader	-264 145
SUM ENERGI / FYRING	**-456 384**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-4 072
Renhold ved firmaer	-121 815
Snørydding	-25 340
Andre fremmede tjenester	-12 439
Andre kontorkostnader	-1 026
Kontingenter	-132 292
Bank- og kortgebyr	-3 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-300 070**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 924
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 350
SUM FINANSINNTEKTER	**14 387**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 442
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 442**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2016	49 500	
Avskrevet tidligere	-49 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ekstern bank - manglende dokumentasjon	7 234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 234**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-433 144
SUM INNTEKTER	**-433 144**

KOSTNADER

Administrasjon	34 195
Fjernvarme	522 214
SUM KOSTNADER	**556 409**
SUM ENERGIAVREGNING	**123 265**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-106
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-106**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-750**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ingen økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre energi/fyringskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 187 832 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 127 248.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.25
Selskapsnummer: 7378 **Selskapsnavn:** TERNE TUN 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stein Arve Watten Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 69 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Asbjørn Kragset Aasen

☐ Ole Henrik Saxegaard

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Polmar

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

Utskriftsdato: 25.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	997	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	42
Adresse	Lomviveien 8, 1364 FORNEBU								

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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 120 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 120 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B6.0

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 109 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1-1
	Delareal 697 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P1
	Delareal 313 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 649 m^2 **Formål** Parkering

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 2013001

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Planutvalget i Bærum kommune i møte 13.6.2013 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 3-2 merket med * og kursiv. § 8.2 utgår.

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har planutvalget i møte 28.08.2014 vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4.2 merket med * og kursiv.

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 16.03.2015, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4.2 merket med **.

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 11.06.2015, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4.2 merket med *.**

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 19.11.2015, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 4.2 og tilført en ny bestemmelse § 4.3 merket med ** og kursiv.**

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har planutvalget i møte 21.04.2016 vedtatt mindre endring av disse bestemmelser merket med *** og kursiv.**

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 12.05.2016, vedtatt mindre endring av disse bestemelsers § 5.2 merket med **** og kursiv.**

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 6.0, PLANID 2013001

§ 1 Hensikt

Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse i 2-4 etasjer.
Å tilrettelegge for allmenn ferdsel gjennom området.
Å sikre atkomst til barnehage.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges. Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et trygt og godt sosialt miljø som stimulerer til livsutfoldelse for alle brukergrupper.
Utearealer og bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming.

Det skal tas hensyn til naboer i bygg- og anleggsfasen i tråd med Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442/2012 kap. 4. Ved avvik skal det søkes Folkehelsekontoret om dispensasjon.

§ 2.2 Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges. Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av området. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

§ 2.3 Parkering skal skje etter gjeldende norm for Fornebu:

Bolig	Byvilla/blokk *	Småhus/rekkehus *
5 roms eller mer	1,5	1,7
4 roms	1,3	1,5
3 roms	1,1	1,2
2 roms	0,9	0,9
1 roms/hybel	0,6	0,6

* Hvorav 0,2 plasser til gjesteparkering og 5% til HC-parkeringsplasser

§ 2.4 Miljø

Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private hageparseller i boligområdene, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjengbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Boligene innenfor området skal tilknyttes vakumanlegg for rørtransport av avfall.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer som skal bygges ut i en senere fase av Fornebuutbyggingen gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.

§ 2.5 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk og sosial infrastruktur.

§ 2.6 Opprydning og håndtering av eventuelle forurensede masser

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensing i grunnen er fjernet/behandlet iht. krav fra forurensingsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 28-1, og pålagt opprydning må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan

forurensinger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeiderne kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydning, herunder gjenplasserte masser med restforurensing, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse, felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-3, B2-4, B2-5, B3, B4-1, B4-2, B4-3, B5-1 og B5-2

§ 3.1 Overdekket balkongareal og overdekket uteareal på terreng, med størrelse inntil 10m^2 pr. leilighet, medregnes ikke i bruksarealet (BRA). Bruksareal for parkering, boder og teknisk rom under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 3.2 Rekkehus skal ha min 4m^2 utebod på terreng. Utebodene skal ha enhetlig utforming, tilpasset byggenes arkitektur og materialbruk. **Utebod, plantestativ og adkomst fra garasjekjeller til terreng* tillates utenfor byggegrense.

§ 3.3 Byggevolumene skal oppdeles og plasseres innenfor byggegrensene slik det fremgår av plankartet. Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet med kotehøyde på gesims.

§ 3.4 Det tillates oppbygg for nødvendig ventilasjonsanlegg/heis på inntil 15% og maks 2m over gesims. Overbygg skal samles og fremstå som en del av byggenes arkitektoniske uttrykk.

§ 3.5 Eventuelle tekniske installasjoner skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Trafoer og miljøstasjoner kan plasseres utenfor byggegrenser.

§ 3.6 Alle boenheter skal ha direkte utgang til privat uteareal på balkong, terrasse eller takterrasse utenfor støysone. Takterrasse skal ha atkomst fra samme nivå som gulvplanet til tilhørende leilighet. Rekkverk skal være en integrert del av fasaden og tydelig trukket inn fra gesims. Forhager bør strekke seg minimum 3m ut fra veggliv.

§ 3.7 Der tak på underjordisk konstruksjon skal være beplantet, skal arealene overdekkes med et jordlag med minimum tykkelse som angitt under:

Gress:	jordlag minimum 0,3m
Busker:	jordlag minimum 0,7m
Trær:	jordlag minimum 1,0m

§ 3.8 Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele med god arkitektonisk utforming.

§ 3.9 ***** *Det skal etableres pergola med klatreplanter eller lignende over hver nedkjøringsrampe.*

§ 4 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, felt B1-1, B1-2, B1-3, B2-1, B2-3, B2-4, B2-5, B3, B4-1, B4-2, B4-3, B5-1 og B5-2

§ 4.1 Det skal oppføres rekkehus og blokker innenfor feltene iht. plankartet.

§ 4.2 Grad av utnytting skal samlet ikke overskride 50.400m^2 BRA, fordelt på følgende felt:

B1-1	**5017*m^2 BRA blokkbebyggelse
B1-2	**5017*m^2 BRA blokkbebyggelse
B1-3	**4670*m^2 BRA blokkbebyggelse
B2-1	**3174*m^2 BRA fordelt mellom blokk/byvilla og rekkehus
B2-3	*****3497*m^2 BRA fordelt mellom blokk/byvilla
B2-4	*****4550*m^2 BRA fordelt mellom blokk/byvilla

B2-5 *****4550m^2 BRA fordelt mellom blokk/byvilla
B3 *****3590m^2 BRA blokkbebyggelse
B4-1 ****3900m^2 BRA fordelt mellom blokk og byvilla
B4-2 **6365m^2 BRA fordelt mellom blokk og byvilla
B4-3 ***3570m^2 BRA blokkbebyggelse
B5-1 *3100m^2 BRA blokkbebyggelse
*B5-2 *3800m^2 BRA blokkbebyggelse*

§ 4.3 Gjennom felt B4-1 skal det sikres atkomst for servicekjøretøy til felt med spesialområde for vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Uteoppholdsareal, felt U1-13

§ 5.1 Det skal avsettes minimum 50m^2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i blokk, minimum 80m^2 uteoppholdsareal (MUA) per byvilla og minimum 150m^2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet i småhus, tett/lav, rekke- og kjedehus, iht. bomiljøveilederen.

§ 5.2 Av MUA skal minst 20m^2 per boenhet settes av til lek, henholdsvis 10m^2 til nærlekeplass og 10m^2 strøkslekeplass. *****Nærlekeplass skal opparbeides innenfor U2, U7, U11, U12, U13, U14, U15, U16, og U17. Strøkslekeplass skal opparbeides innenfor U1, U2 og ******U5.*

§ 5.3 Alle felt skal fremstå som samlede rekreasjonsområder med parkmessig opparbeidelse. Det skal legges vekt på å skape gode forhold for barn og mennesker med nedsatt syn, hørsel og/eller bevegelse, samt allergikere. Terreng og vegetasjon skal tilpasses omkringliggende boligfelt og landskap utenfor planområdet. Det skal tas særlig hensyn til valg av beplantning slik at det ikke oppstår konflikt med eksisterende arter i vernesonen.

§ 5.4 Uteoppholdsarealene, med unntak av private parseller, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 5.5 *****Lek og aktivitet skal opparbeides etter prinsippene i situasjonsplanen dokumentnr. 3086463.*

§ 6 Lekeplass, felt L

§ 6.1 Av MUA skal minst 5m^2 pr boenhet innenfor hvert felt avsettes og opparbeides til felles lek. Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 7 Parkering, felt P1-13

§ 7.1 Gjesteparkering for det enkelte boligfelt tillates på terreng. Arealet skal ikke overbygges og regnes ikke med i grad av utnytting. Minst en parkeringsplass på terreng per boligfelt dimensjoneres som HC-plass. Areal for gjesteparkering og HC-parkering skal være fellesareal.

§ 7.2 Det skal anlegges til sammen to sykkelparkeringsplasser pr bolig, en nær tilhørende inngang på terreng og en i tilhørende garasjeanlegg under bakken.

§ 7.3 Innenfor felt P10 tillates oppføring av trafostasjon. Trafostasjonen skal tilpasses områdets arkitektur og innpasses i landskapet. Det skal sikres atkomst og korttidsoppstilling for servicebiler til trafostasjonen.

§ 8 Parkeringshus/-anlegg under bakken

§ 8.1 Garasjeanlegg under bakken skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Garasjeanlegg til hvert boligfelt skal betjene beboerne innenfor boligfeltet.

§ 8.2 Utgår.

§ 8.3 Det skal tilrettelegges for strømuttak for el-biler.

§ 9 Kjøreveg, felt K

§ 9.1 K skal opparbeides med fortau og være felles atkomstvei for tilliggende boligfelt. Barnehagen skal ha kjøreatkomst fra K. Ved gjennomføring av veganlegget skal Bærum kommunes veinormal følges.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 10 Før rammetillatelse for noen del av bebyggelsen gis

§ 10.1 Sosial infrastruktur som skole, barnehage med mer, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang-sykkelveier, kjøreveier og bane skal være etablert eller sikret.

§ 10.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende sendes inn:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:
  - organisering av tomtens uteareal med beskrivelse
  - terreng angitt med halvmeters koter
  - atkomst, utvendig parkering, herunder sykkelparkering og HC-plasser, nødvendige trapper og stigningsforhold på veier og stier, kjøremønster og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy fra nødetatene
  - prinsipper for beplantning
  - håndtering av overflatevann
  - murer med angitt høyde
  - plassering og utforming av luftinntak og avkast for ventilasjon fra parkeringskjellere
  - nedkast søppelsug
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Temaplan som viser type, plassering, størrelse og innhold på lekearealene.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 Sammen med relevant søknad om igangsettingstillatelse skal følgende sendes inn:

- Planteplan for tiltaket. Planteplanen skal ikke inneholde arter som påvirker vegetasjonen i hensynssoner utenfor planområdet.
- Utomhusplan. Utomhusplanen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på terreng, gangareal med trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av felt eller deler av felt som skal bygges ut senere.
- Plan for anleggsfasen. Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med atkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensing og forurensing av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Oppdatert miljøplan til første igangsettingstillatelse.

§ 12 Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 12.1 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt skal alle utearealer i det aktuelle felt være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret kan opparbeidelse utsettes til påfølgende vår. Terreng og overgangssoner mot tilstøtende arealer gis et naturlig preg. I tillegg skal tilgrensende uteoppholdsareal med gjennomgående gangvei, være opparbeidet etter følgende rekkefølge:

B1-1	U1, U3, *****U4*
B1-3	U2, U5, U6
B2-1	U18
B2-3	U17
B2-4	U16
B2-5	U15, U14
B3	U1, U11
B4-1	U13,*****U10,U12*
B4-2	U9
B5-1	U7,*****U8*

§ 12.2 Kjøreveg K til og langs det aktuelle felt skal opparbeides iht.§9.

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Espen Schjelderup	15/118123 - 17/172581/FRA	23.08.2017

Adresse - Tiltak:	Lomviveien 18 - bygg E
Gnr/Bnr:	41/996
Tiltakshaver:	FORNEBU BOLIGSPAR AS
Ansvarlig søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1. Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Gjenstående vilkår å oppfylle gjaldt opparbeidelse av U-område, men dette vilkåret bortfaller da reguleringsbestemmelser er endret slik at det ikke lenger er krav for tun B1-2 om å opparbeide U-områder.

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

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lomviveien 18, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 996, Snr. 41, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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