PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# BJØRNENGA 24

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

3-roms leilighet med stor markterrasse

Bjørnenga 24 , 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 986, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 09.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26018 **Eiendomsverdi ref nr:** AO3724

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

# 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

3-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming via vannbåren gulvvarme.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Sigdal kjøkken fra byggeår.
Innredning med glatte, foliert fronter.
Benkeplate i marmor med underlimt kum i rustfritt stål.
Liten kant i marmor opp på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det medfølger en bod og parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

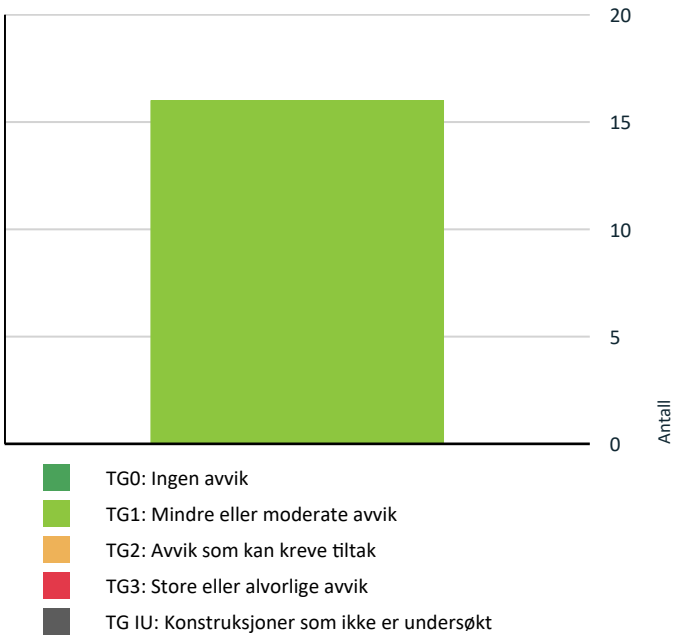
**Lovlighet** Gå til side

**3-roms leilighet med stor markterrasse**

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

# 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.

**3-roms leilighet med stor markterrasse**

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED STOR MARKTERRASSE



**Byggeår**
2018

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017, et i stue med 2023.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43) fra byggeårene.

–

Hev og senk skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i tre-konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Det er montert skjermvegg på begge sider av terrassen.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Motorisert markise.
Vannkran montert.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverk og kledning. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parekett.

Gulvvarme (kabler) på bad.
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiums plater på baderom.
Systemhimling i bod (T-profiler med himlingsplater).
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og gang.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillere å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme og anses som normalt i eldre bygninger.

Etasjeskillere inngår ikke i detaljert kontrollomfang etter gjeldende forskrift.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet.

Boligen var møblert, og det kan derfor forekomme plan- eller skjevhetsavvik som ikke var mulig å avdekke.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser utført av byggteknisk konsulent.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innerdører.

Glassdør mellom entre og stue.
Skyvedører in til soverommene.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

# Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Kantsluk i stål/aluminium er montert mot vegg i dusjsone.
Sluket er utført med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## 1.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

Det er lokalisert inspeksjons luke inn mot bad i bod.

# KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkken fra byggeår.
Innredning med glatte, foliert fronter.
Benkeplate i marmor med underlimt kum i rustfritt stål.
Liten kant i marmor opp på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Røropplegg er etablert i 2017, byggeår.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Felles varmt forbruksvann.

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert fordelerskap i bod, med adkomst via luke.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 9 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 50 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle og inngår i bygningens fellesanlegg.
Disse er ikke inspisert eller vurdert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2024: Skiftet 2 defekte vifter i Flexit boligaggregat. Utført av Energima Bolig Service AS**
   **2019: Montering og tilkobling av markise. Utført av Hilmar Hammerhei AS og AS WATT**
   **2018/ 2019: Montering av tre taklamper med tilhørende dimmere. Montering av ekstra stikkontakter på det minste soverommet og ute. Utført av Norsk El - Installasjon AS/ Elektrikeren Oslo AS**
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

4. 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**
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

6. 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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

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






# 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

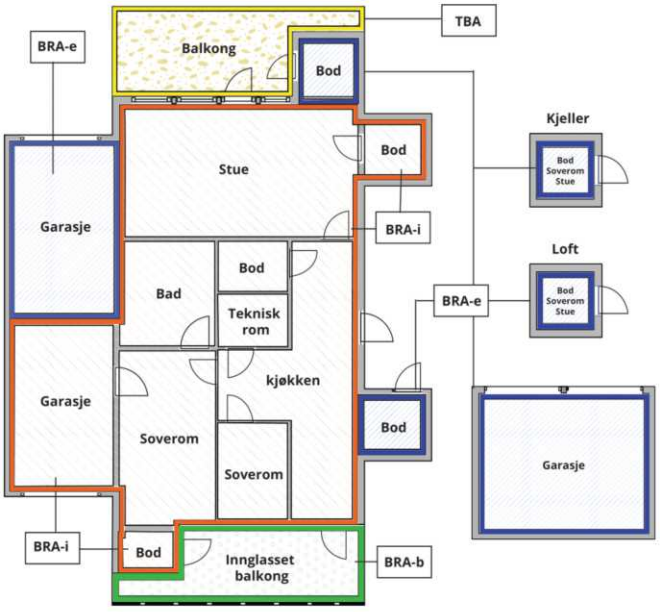
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 3-roms leilighet med stor markterrasse

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 70 | | | 70 | 38 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **70** | **5** | | | **38** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Entré, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Entre, bod, 2 soverom, bad, stue med åpen kjøkken løsning.
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 38 m².

Kjellller.

Bod på ca. 5.3 m², merket med TS2.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 12,9 m² med EL-bil lader, merket med nr. 32.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2024.

Bytte av 2 stk. vifter i boligaggregat. Utført av Energima Bolig Service AS.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.3.2026 | Mats Nygård | Takstingeniør |
| | Kjellfrid Østbø | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 41 | 986 | | 2 | 38.9 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Bjørnenga 24

**Hjemmelshaver**
Østbø Kjellfrid

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Finketunet Boligsameie | 69 / 2843 | OBOS - 02333 | 921015046 |

**Felles formue**
Kr. 13 716 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet med markterrasse beliggende på Fornebu i Bærum Kommune.
I området finnes blant annet badebrygge, lekeplasser, båttransport til Aker Brygge via Nesoddtangen.
Ellers nærhet til dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter, Fornebu Indoor Golf Center tilbyr innendørs golfmuligheter samt flere servicetilbud.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet fra Lysaker stasjon med flytoget og NSB-tog, busser til Oslo og Bærum i flere retninger og taxier fra taxiholdeplassen.
Nærhet til barnehager og skoler.
Kort vei til flere store butikksenter med godt utvalg av spisesteder, butikker og øvrige servicetilbud.
Enkel adkomst med bil til E18 i begge retninger.

Fornebu kombinerer moderne fasiliteter med naturskjønnhet, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo, jobbe og besøke.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 4031.5 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Privat eiet tomt på 38,9 m² i følge Norges Eiendommer.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 603,- pr. måned (kr. 55 236,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6675922. | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 02.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.03.2026 | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.03.2026 | |
| 2 | 13.03.2026 | |

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 i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, 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 opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7260089 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Kjellfrid Østbø |

| Gateadresse |
| --- |
| Bjørnenga 24 |

| 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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26893541

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260089

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: Det er noen synlige sprekker å se i taket inne i leiligheten. Dette er kommunisert til utbygger i forbindelse med befaring, men anses å være vanlig i forhold til type tak.

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: 1. 2018/ 2019: Montering av taklamper og tilhørende dimmere i stue og på begge soverom. (I dag benyttes lyspærer tilknyttet Philips HUE Smart Home sytem som dimmes via app. Dimmerene er i dag derfor ikke i bruk.) Montering av en ekstra stikkontakt på lite soverom og på terrasse. 2. 2019: Tilkobling av elktrisk markise. 3. 2024:Bytte av to defekte vifter i ventilasjonsanlegget i leiligheten.

Arbeid utført av: 1. Norsk El - Installasjon (siden byttet navn til Elektrikeren Oslo AS) 2. AS WATT 3. Enegima Bolig Service AS

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

Beskrivelse: Det har ikke vært utført kontroll av el - anlegget i leiligheten etter ferdigstillelse, men det har vært gjennomført vedlikehold/ kontroll av ventilasjonsanlegg og fjernvarmeanlegg via sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks på garasjeplassen som leiligheten disponerer. Denne har aldri vært i bruk.

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: 7260089

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: 7260089

## 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: 7260089

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

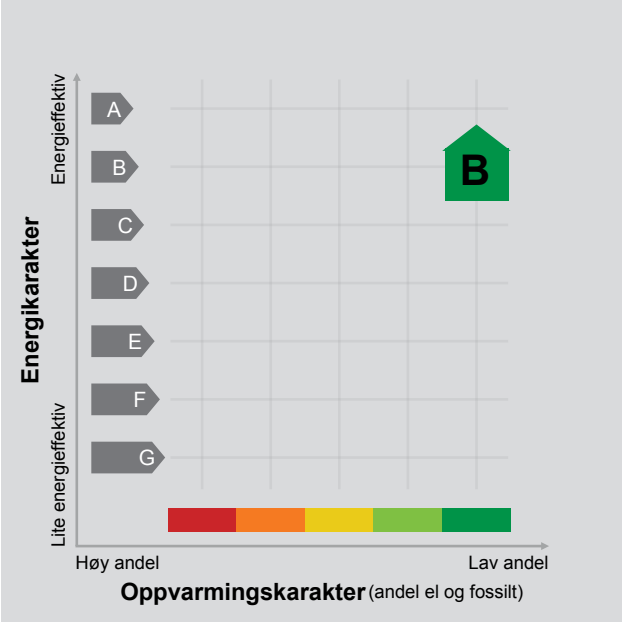
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kjellfrid Østbø | 391be81ec920e6226253f b7fc18a2f95983f1bde | 11.03.2026 08:31:00 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 7260089

- 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bjørnenga 24 |
| Postnummer | 1364 |
| Sted | FORNEBU |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 41 |
| Bruksnummer | 986 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300572591 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | 50f2d7d2-9ee7-46fd-87fa-fdd27997a140 |
| Dato | 24.01.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Individuell varmemåling i flerbolighus**

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.

## 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** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 69 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bjørnenga 24
Postnummer: 1364
Sted: FORNEBU
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0102
Dato: 24.01.2024 13:46:21
Energimerkenummer: 50f2d7d2-9ee7-46fd-87fa-fdd27997a140

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 986
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300572591

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Deres ref.: 7260089 .  Vår ref.: 7656-1-02  Dato: 02.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Finketunet Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 921015046 |
| Seksjonseier: | Østbø, Kjellfrid |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 02 |
| Adresse: | Bjørnenga 24, 1364 FORNEBU |
| Seksjonsnummer: | 2 |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 986 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6675922.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- 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.

De fleste seksjoner har garasje som har realtilknytning til boligen og følger ved salg, enkelte har to. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved registrering av eierskifte. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.  I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>. For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00  14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no  Nye eiere bes registreres i beboerportalen, ved å ta kontakt med OBOS Fornebu på e-post: andreas.ulfsrud@OBOS.no.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 446,78,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akonto Fjernvarme | 502,00 | |
| Felleskostnader lik | 408,00 | |
| Heis | 150,00 | |

| | |
|---|---|
| Bredbånd | 399,00 |
| Felleskostnader brøk | 2 987,78 |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 46,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 77,- |
| Annen formue: | 13 716,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@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/Christian Grønn Ankerheim, e-post: finketunet@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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# V E D T E K T E R

**for**

Finketunet Boligsameie, org. nr. **921 015 046**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Finketunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 21.03.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 986 i Bærum kommune.
Parkeringsplasser og boder bod som på seksjoneringstidspunktet ikke er solgt er seksjonert som næringsseksjoner som pr. dette tidspunkt tilhører utbygger.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private utearealer.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.
Sameiebrøken for næringsseksjone er satt til teller 1.

### 1-4 Storøya Huseierforening

Finketunet Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 6.0 på Fornebu med flere eierseksjonssameier.

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 eventuelt overføres til Storøya Huseierforening. Finketunet Boligsameie 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.

**1-5 Fornebu Driftsforening**
OBOS Fornebu AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Ansvar for drift og vedlikehold tilligger Fornebu Driftsforening. Alle huseierforeninger, fellesarealsameier og sameier innenfor utbyggingsprosjektene til OBOS Fornebu, Fornebu Boligspar AS, Rolfsbukta AS og Hundsund AS 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.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) P-plasser og boder seksjonert som næringsseksjoner kan kun selges eller på annen måte overdras til seksjonseiere sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4. Sameiets parkeringsplasser**
(1) Garasjeanlegget er fellesareal i sameiet og solgte garasjeplasser og boder pr. seksjoneringstidspunktet er seksjonert som tilleggsdel. Usolgte p-plasser og boder er seksjonert som næringsseksjoner.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget kan ikke lånes elle leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.
Dog har utbygger rett til utleie av p-plasser(næringsseksjoner) til eksterne så lenge utbygger er hjemmelshaver til disse.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte p-plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader (driftskostnader) som til enhver tid gjelder for p-plasser. Sameiet/seksjonseierne har plikt til å medvirke til reseksjonering av plassene som tilleggsdeler ved salg.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. All lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen eller f ra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.). Styret kan gi dispensasjon mot søknad.

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

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.

**4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
Det er montert uttak for el-billading på alle p-plasser.

**4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**
**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også stolper på tilleggsareal grunn, da disse er å anse som en del av fellesarealet.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken for boligseksjonene med mindre annet følger av disse vedtektene.

Næringsseksjoner p-plasser skal kun betale kostnader som har direkte sammenheng med drift og vedlikehold av garasjeanlegget med samme beløp som øvrige p-plasser.

Næringsseksjon bod skal betale en kostnad på kr. 50,- pr. mnd. som reguleres pr. 01.01. hvert år (første gang 01.01.2019) med økningen i den generelle prisstigningen (KPS).

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
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 etter målt forbruk og avregnes mot á konto innbetaling.

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

Hus A, B og C har heis. Hus D har ikke heis. Hus C og D har tilgang til heis i hus A og B til og fra garasjeanlegget. Utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av heiser fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken for boligene med 5 % på seksjonene i hus D og 95 % på seksjonene i hus A, B og C.

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

P-plasser betaler kun 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. Kostnaden fordeles likt pr. p-plass.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Næringsseksjoner parkering og bod har ikke stemmerett.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### 11 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. "

### 12 Midlertidig vedtektsbestemmelse
Finketunet Sameie 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.

### 13 Diverse opplysninger

### 13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**13-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**13-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Versjon pr 13.06.19

# Husordensregler

# Finketunet Boligsameie


1. Generelt ..... 2
2. Ro og orden ..... 2
3. Leiligheter ..... 2
4. Balkonger og Terrasser ..... 3
5. Oppganger og fellesområder ..... 3
6. Heiser og ytterdører ..... 3
7. Søppelsjakter ..... 4
8. Garasje og kjellerboder ..... 4
9. Fasader ..... 4
10. Gangveier, parkering m.v. ..... 4
11. Dyrehold ..... 5
12. Forsikringer og skader ..... 5
13. Sikkerhet ..... 5
14. Eierskifte og utleie ..... 5

## 1. *Generelt*

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## 2. *Ro og orden*

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om arbeidenes varighet på forhånd.

## 3. *Leiligheter*

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufteventiler må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

## 4. *Balkonger og Terrasser*

4.1 Det skal utvises særlig hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Det er ikke tillatt å feie ut fra balkonger og nedover.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å tørke tøy over rekkverket på balkonger.

4.3 Risting av tekstiler som tepper, sengetøy etc. er ikke tillatt fra balkonger/takterrasser.

4.4 Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.5 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. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

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

4.7 Flislegging/beising/olje av gulv på balkonger eller annen overflate skal utføres i henhold til retningslinjer gitt av styret.

## 5. *Oppganger og fellesområder*

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks skohyller, urner, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal plasseres i kjellerbodene når de ikke er i bruk over lengre perioder. Barnevogner og sykkelvogn kan plasseres under trappene i etasjene, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.

5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler / sykkelvogner / sparkesykler.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Ta kontakt med styret for veiledning.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse.

5.10 Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning i den grad det skulle bli aktuelt.

## 6. *Heiser og ytterdører*

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

6.1.3 Døråpner skal benyttes når man skal inn og ut. Ved behov om å holde døren åpen må dette gjøres via bryter på motor, og ikke ved å sette gjenstander i veien for døren da dette vil kunne ødelegge motoren.

## *7. Søppelsjakter*

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til fire forskjellige fraksjoner; Restavfall, Matavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn og matavfall må kastes i matavfallsposer for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg.

## *8. Garasje og kjellerboder*

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

8.5 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.

8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.

8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.

8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Lading av EL-biler er kun tillatt fra egen plass i garasjen.

8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

## *9. Fasader*

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

9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser og screens under retningslinjer gitt av styret.

9.3 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

9.4 Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkverk.

## 10. *Gangveier, parkering m.v.*

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke ønskelig. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.
10.4 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere sammenhengende i 48 timer på gjesteplassene. Styret utsteder 1 kort pr leilighet
10.5 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

### *11. Dyrehold*

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.
11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

### *12. Forsikringer og skader*

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes sameiets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

### *13. Sikkerhet*

13.1 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.
13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

### *14. Eierskifte og utleie*

14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Finketunet Boligsameie

**Organisasjonsnummer:** 921015046
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Ankerheim velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christian Ankerheim foreslått. Som protokollvitner ble Gro Strand foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Det godkjennes av styrets godtgjørelse settes til kr 70 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Endre abonnementet sameiet har til Asker og Bærum brann og redning

Styret har forhørt seg med flere sameier her ute på Fornebu om hvilken løsning de har på brannvarsling til brannvesenet i sameiet sitt. Tilbakemeldingen vi får er at flere sameier har endret på abonementsløsningen siden innflytting /overtagelse.

Styret fremmer forslag om å endre deler av abonnementsløsningen vi har med brannvesenet i dag.

Dagens løsning:

Vi har i dag direkte varsling til brannvesenet fra røykdetektorer i alle leiligheter, alle røykdetektorer i fellesarealene samt manuelle brannmeldere i fellesarealer. Dette betyr at ved utløsning av en branndetektor så varsles brannvesenet og fellesarealene direkte etter en liten forsinkelse som er programert inn. Forsinkelsen som er lagt inn er en buffer slik at ved falsk alarm, har beboerne i et kort tidsrom mulighet til å gå til branntavlen i sin oppgang og tilbakestille alarmen. Dette abonementet med direkte varsling til brannvesenet koster 63.860 kr per år.

Forslag til endring:

Vi har vært i kontakt med abonnementsavdelingen i brannvesenet og Minel som har service på anlegget vårt og spurt om råd.

Vi har et ganske avansert brann detektorpanel i vårt sameiet og som kan programmeres detaljert. Her kan det programeres inn hvordan og med hvilken forsinkelse alle røykdetektorene varsler.

Det er derfor mulig å redusere antall røykdetektorer som varsler direkte til brannvesenet fra å gjelde alle røykdetektorer til kun å gjelde detektorer fra fellesarealene. Fordi røykdetektorene som er inne i leilighetene også varsler til fellesområdene og detektorene i fellesområdet kan varsle til brannvesenet etter en programerbar forsinkelse.

Det vil da bli slik at når en røykdetektor utløses i en leilighet, ligger det inne en forsinkelse (slik som i dag) på når alarmen også skal gå i fellesarealene. Blir ikke alarmen tilbakestilt ved f eks falsk alarm (slik som i dag), så går alarmen i fellesarealene og brannvesenet varsles direkte fra fellesarealene.

Vi har selv mulighet til å be Minel programmere tidsstyringen på forsinkelsene og tilpasse det best mulig. Dette er en helt vanlig løsning.

Vi er selvfølgelig opptatt av brannsikkerheten til alle beboerne og skal ikke gå på akkord med den. Men ved å endre til denne løsningen og programere utstyret vi allerede har. Vil vi fortsatt ha varsling direkte til brannvesenet, men til en betydelig redusert kostnad.

Abonements kostnaden reduseres med en slik løsning med kroner 44647 kr per år, fra 63.860kr til 19.213kr

Styrets innstilling
Styret innstilling er at vi bør endre dagens abonnement ved å redusere antall direkte oppkobgingspunkter med 30 leiligheter.

> Forslag til vedtak:
> Godkjenne at styret reduserer antall direkte oppkobgingspunkter til brannvesenet med 30 leiligheter så kun fellesarealene står igjen
>
> ✓ Vedtatt.

## 8. Benytte parkeringsselskap til å håndheve gjesteparkeringsplassen til sameiet.

Det er snart høysesong for badegjester og turgåere på Fornebu som trenger parkeringsplasser.

Vi som sameie sliter jo med gjesteparkeringsplassene våre også utenfor høysesong som dere alle vet. Ved at parkeringsplassene benyttes til fast parkering av beboere tilhørende sameiet vårt og av andre rundt oss.

Dette er en sak som har engasjert mange beboere på finketunet sin facebookside i alle år, men det har aldri blitt tatt opp og stemt over på årsmøtet.

Forslag:

Inngå avtale med parkeringsselskapet Østlandske parkering (slik som nesten samtlige sameier i Bjørnenga allerede gjør til å forvalte gjesteparkeringsplassene).

Denne ordningen koster sameiet ca 1500- 2000 kr i måneden og vi får da en digital løsning slik at beboerne registrerer gjester inn via denne. Er man ikke registrert inn når man står der, får man bot av parkeringsselskapet. Boten kreves inn av parkeringsselskapet og sameiet får ingen cut av denne.

Vi har ingen påvirkning på bøter gitt og evt klager må da rettes direkte til parkeringsselskapet og ikke styret.

Det er mulig å gjøre visse tilpasninger på lengde, intervaller, karantenetid, max tid osv. på løsningen slik at den blir tilpasset vårt behov.

Styrets innstilling
Styret ønsker samtykke til å inngå avtale med parkeringsselskap for å håndheve parkering på gjesteparkeringsplassen til sameiet.

> Forslag til vedtak:
>
> ✗ Ikke vedtatt.

## 9. Anlegge adkomst med heller fra terrassen over bed og ut på fellesområde for hjørneleilighet.

Fremmet av: Leila Booryaei

**Beboer Leila Booryaei og Masoud Asadollahi i Bjørnenga 24, H0103**

**Anlegge sti/ adkomst til privat terasse med heller over bed på fellesarealet og ut på fellesområde ved sandkassen.**

**Beskrivelse, skisse og materialvalg må fremskaffes og vedlegges til årsmøte.**

**Styrets innstilling**
**Styrets innstilling er at midlertidig brukstillatelse kan gis der beboer må stå for alle kostnader med opparbeidelse og evt tilbakeføring på senere tidspunkt. Tillatelsen som gis er midlertidig og ved evt. fraflytting må området settes tilbake til opprinnelig stand eller ny eier informeres om tiltaket og den potensielle kostnaden det kan medføre å tilbake føre dette.**

**Styret bør kunne, med 4 måneders varsel kreve at området tilbakeføres til original stand lik situasjonsplan. Bekostet av beboer i sin helhet.**

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne at det anlegges en smal adkomst til privat terrasse i nr 24, H0103 med heller over bed på fellesarealet og ut på fellesområde ved sandkassen i henhold til beskrivelse fremlagt av beboer. Tillatelsen som gis er midlertidig og styret kan når som helst og med 4 måneders varsel kreve at området tilbakeføres til original stand lik situasjonsplan. Bekostet av seksjons eier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen

Fremmet av: Morten Nordvold

Det er fremmet forslag om å flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen fra der den er i dag, til andre enden av samme parkeringsplass men da nærmest nedkjøring til garasjen.

**Styrets innstilling**
Det er ikke undersøkt hva dette vil medføre av kostnader for ny oppmerking av plassene. Styret ønsker å ta forbehold mtp. størrelsen på kostnaden sett opp i mot andre tiltak på tunet som ønskes gjennomført.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenne at styret igangsetter flytting av HK plassen ute på gjesteparkeringen fra der den er i dag til andre enden av samme parkeringsplassen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 11. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Christian Ankerheim

Følgende stilte til valg:
Christian Ankerheim

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kristian Børselien
Stian Huse
Erik Nielsen

Følgende stilte til valg:
Kristian Børselien
Stian Huse
Erik Nielsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Leila Booryaeu

Vi ønsker begge kandidater som vara

Følgende stilte til valg:
Leila Booryaeu
Chanine Tambs

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7656

Finketunet Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i Finketunet 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.

**Dato for årsmøtet:**

13. mai 2024 kl. 18:00, Garasjen.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre abonnementet sameiet har til Asker og Bærum brann og redning
8. Benytte parkeringsselskap til å håndheve gjesteparkeringsplassen til sameiet.
9. Anlegge adkomst med heller fra terrassen over bed og ut på fellesområde for hjørneleilighet.
10. Flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Finketunet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Christian Ankerheim velges som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 7656 Årsrpport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

---

Sak 7

## Endre abonnementet sameiet har til Asker og Bærum brann og redning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har forhørt seg med flere sameier her ute på Fornebu om hvilken løsning de har på brannvarsling til brannvesenet i sameiet sitt. Tilbakemeldingen vi får er at flere sameier har endret på abonementsløsningen siden innflytting /overtagelse.

Styret fremmer forslag om å endre deler av abonnementsløsningen vi har med brannvesenet i dag.

Dagens løsning:

Vi har i dag direkte varsling til brannvesenet fra røykdetektorer i alle leiligheter, alle røykdetektorer i fellesarealene samt manuelle brannmeldere i fellesarealer. Dette betyr at ved utløsning av en branndetektor så varsles brannvesenet og fellesarealene direkte etter en liten forsinkelse som er programert inn. Forsinkelsen som er lagt inn er en buffer slik at ved falsk alarm, har beboerne i et kort tidsrom mulighet til å gå til branntavlen i sin oppgang og tilbakestille alarmen. Dette abonementet med direkte varsling til brannvesenet koster 63.860 kr per år.

Forslag til endring:

Vi har vært i kontakt med abonnementsavdelingen i brannvesenet og Minel som har service på anlegget vårt og spurt om råd.

Vi har et ganske avansert brann detektorpanel i vårt sameiet og som kan programmeres detaljert. Her kan det programeres inn hvordan og med hvilken forsinkelse alle røykdetektorene varsler.

Det er derfor mulig å redusere antall røykdetektorer som varsler direkte til brannvesenet fra å gjelde alle røykdetektorer til kun å gjelde detektorer fra fellesarealene. Fordi røykdetektorene som er inne i leilighetene også varsler til fellesområdene og detektorene i fellesområdet kan varsle til brannvesenet etter en programerbar forsinkelse.

Det vil da bli slik at når en røykdetektor utløses i en leilighet, ligger det inne en forsinkelse (slik som i dag) på når alarmen også skal gå i fellesarealene. Blir ikke alarmen tilbakestilt ved f eks falsk alarm (slik som i dag), så går alarmen i fellesarealene og brannvesenet varsles direkte fra fellesarealene.

Vi har selv mulighet til å be Minel programmere tidsstyringen på forsinkelsene og tilpasse det best mulig. Dette er en helt vanlig løsning.

Vi er selvfølgelig opptatt av brannsikkerheten til alle beboerne og skal ikke gå på akkord med den. Men ved å endre til denne løsningen og programere utstyret vi allerede har. Vil vi fortsatt ha varsling direkte til brannvesenet, men til en betydelig redusert kostnad.

Abonements kostnaden reduseres med en slik løsning med kroner 44647 kr per år,  fra 63.860kr til 19.213kr

**Styrets innstilling**
Styret innstilling er at vi bør endre dagens abonnement ved å redusere antall direkte oppkobgingspunkter med 30 leiligheter.

**Forslag til vedtak**

Redusere antall direkte oppkobgingspunkter til brannvesenet med 30 leiligheter.

---

Sak 8

## Benytte parkeringsselskap til å håndheve gjesteparkeringsplassen til sameiet.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Det er snart høysesong for badegjester og turgåere på Fornebu som trenger parkeringsplasser.**

**Vi som sameie sliter jo med gjesteparkeringsplassene våre også utenfor høysesong som dere alle vet. Ved at parkeringsplassene benyttes til fast parkering av beboere tilhørende sameiet vårt og av andre rundt oss.**

**Dette er en sak som har engasjert mange beboere på finketunet sin facebookside i alle år, men det har aldri blitt tatt opp og stemt over på årsmøtet.**

**Forslag:**

**Inngå avtale med parkeringsselskapet Østlandske parkering (slik som nesten samtlige sameier i Bjørnenga allerede gjør til å forvalte gjesteparkeringsplassene).**

**Denne ordningen koster sameiet ca 1500- 2000 kr i måneden og vi får da en digital løsning slik at beboerne registrerer gjester inn via denne. Er man ikke registrert inn når man står der, får man bot av parkeringsselskapet. Boten kreves inn av parkeringsselskapet og sameiet får ingen cut av denne.**

**Vi har ingen påvirkning på bøter gitt og evt klager må da rettes direkte til parkeringsselskapet og ikke styret.**

**Det er mulig å gjøre visse tilpasninger på lengde, intervaller, karantenetid, max tid osv. på løsningen slik at den blir tilpasset vårt behov.**

**Styrets innstilling**

Styret ønsker samtykke til å inngå **avtale med parkeringsselskap for å håndheve parkering på gjesteparkeringsplassen til sameiet.**

**Forslag til vedtak**

Benytte parkeringsselskap til å håndheve gjesteparkeringsplassen til sameiet.

---

Sak 9

## Anlegge adkomst med heller fra terrassen over bed og ut på fellesområde for hjørneleilighet.

**Forslag fremmet av:**
Leila Booryaei

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Beboer Leila Booryaei og Masoud Asadollahi i Bjørnenga 24, H0103**

**Anlegge sti/ adkomst til privat terasse med heller over bed på fellesarealet og ut på fellesområde ved sandkassen.**

**Beskrivelse, skisse og materialvalg må fremskaffes og vedlegges til årsmøte.**

**Styrets innstilling**

**Styrets instilling er at midlertidig brukstillatelse kan gis der beboer må stå for alle kostnader med opparbeidelse og evt tilbakeføring på senere tidspunkt. Tillatelsen som gis er midlertidig og ved evt. fraflytting må enten området settes tilbake til opprinnelig stand eller at ny eier informeres om avtalen og den potensielle kostnaden det kan medføre.**

**Styret kan når som helst og med 4 måneders varsel kreve at området tilbakeføres til original stand lik situasjonsplan av beboer.**

**Forslag til vedtak**

Anlegge sti/ adkomst til privat terasse med heller over bed på fellesarealet og ut på fellesområde ved sandkassen i henhold til beskrivelse

---

Sak 10

## Flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen

**Forslag fremmet av:**
Morten Nordvold

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen fra der den er i dag, til andre enden av samme parkeringsplass men da nærmest nedkjøring til garasjen.

**Forslag til vedtak**

Flytte HK plassen ute på gjesteparkeringen fra der den er i dag til andre enden av samme parkeringsplassen.

---

Sak 11

# Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Christian Grønn Ankerheim | Bjørnenga 30 |
| Styremedlem | Stian Huse | Bjørnenga 28 |
| Styremedlem | Ulv Pedersen | Bjørnenga 24 |
| Styremedlem | Chaninie Elisabeth Tambs | Bjørnenga 26 |
| Varamedlem | Erik Alexander Nielsen | Bjørnenga 24 |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Finketunet Boligsameie**
Sameiet består av 36 seksjoner.
Finketunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921015046, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 986

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Finketunet Boligsameie har ingen ansatte.

**Regnskap- og forvaltning og revisjon**
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.

# Redgjøring Styrets arbeid Finketunet:

## Fra styreleder:

Da er nok et «Styreår» på vei mot slutten. Det sjette faktisk 😊. Jeg som skriver har selv sittet i Styret i 5 år nå (Nesten 4 som styreleder).

Vi har gjennomørt totalt **7** styremøter i sameiet siden forrige årsmøte. Igjen har vi som s
Sameiet vært preget av nok et «utfordrende» år.

Styret har også det siste året jobbet med å sikre kontinuitet i arbeidet med en rekke ulike saker som påvirker hver og en av oss som beboere. Det å styre Sameiets økonomi stødig videre mot fremtiden, samtidig som vi opprettholder det vi anser som nødvendige og praktiske tjenester for oss som Sameie, har også i år vært en «rød tråd» i Styrets arbeide. Årets styreår har igjen vært preget av «turbulente» makroforhold=> som «dyrtid» og økt inflasjon. Dette har resultert i mange (og relativt store) kostnadsøkninger fra leverandørerene våre. Vi har også i inneværende klart å holde kostnader nede tross press fra flere hold. Vi har gått gjennom det meste av tjenestene og avtalene vi har for å sikre at vi ikke betaler ut penger til avtaler/leverandører vi absolutt ikke trenger. Det er fortsatt mulig å kutte mer, men da må også vi som enkelt individer og beboere trå til desto mer. Ingenting gjøres av seg selv. Vi har mye teknisk utstyr og et relativt stort uteområdet som krever sitt som gjør at sameie er bundet opp i en sum av vedlikeholds-og service avtaler som utgjør en stor sum for oss.

Teknisk utstyr/eiendom skal vedlikeholes, plener og busker skal plantes og klippes. Snø skal måkes og ryddes. Dette vil fortsette å være en «rød tråd» gjennom Styrets arbeid også i årene fremover.

Vi trenger tidlig sette av penger til **fremtidig vedlikehold og oppgraderinger**. Økonomien til sameiet ser p.t fornuftig ut. Går alt etter planen for året så er vi på vei til å bygge opp et overskudd for sameiet. Vi er avhengig av overskudd fremover for å sikre sameie god økonomi og alle beboere fornuftig forutselighet rundt kostnader fremover.

Det som er sikkert er at et anlegg av vår størrelse og karakter krever en del både av løpende teknisk vedlkehold og service fra leverandører. De fleste av dere har sikkert sett flere innom her i løpet av årets gang. Det er mye som er lovpålagt (som brann, teknisk, vanninstallasjoner etc.) og mye som skal følges opp for at garantier etc. skal gjelde og vår felles eiendom sikres og ivaretas i dag og for fremtiden.

I år igjen skal det velges en **ny styremeldlem og vara**. I tillegg står **styreleder** igjen til valg. Styrets innstilling til dette er at **flere bør engasjere seg** og ta på seg verv for sameiet. Styret tenker også det er greit at veien inn i styret er via varamedlem, styremedlem og så styreleder. Dette for å ha kontinuitet og oversikt. Det er lærerikt og nyttig for alle å ta en tur innom Styret. Vi er beboere med mange ulike kvaliteter og kvalifikasjoner som kan komme godt med for fellesskapet. Alle kan bidra med noe. Det er viktig for at vi får et godt, trygt og stabilt nærmiljø og det regner jeg med er noe alle er interessert i å ivareta og utvikle videre. **Det fordrer dog at alle tar sin «vakt»**. Uten frivillighet må vi leie inn enda flere tjenester (også styreposter om ingen stiller frivillig). Det kan fort bli dyrt og tungvint for sameie. Alle som **kan** bør bidra 😊 Derfor oppfordrer jeg alle til å engasjere seg og de som føler de kan, still til valg for årets styreposter!

## Punktvis liste over tiltak pr. arbeidsområde:

### Bygg, HMS, Sosialt:

- Gjennomført kontroll av brann og nødlysanlegget, samt lavspenningsanlegget. Denne gikk over 1 uke. Ingen store feil og mangler rapportert. Samm er er akkurat gjennomført for 2024. Alt ok.
- HMS runde fellesområdene ute gjennomført og kontrollert
- Avregning fra Techem i forhold til forbruk varmtvann og varme.
- Filterbytteabonnement=> ***ny aktør er valgt for 2024*** (samme filter, bedre pris).

- Stor dugnad gjennomført våren 2023. **Tilsvarende er planlagt for vår 2024. Dato er satt. Samme konsept som i fjor. Oppgaver kommer. Se videre info på FB siden vår.**
- Uformell julegrantenning gjennomført. (Styret håper vi kan få til flere fine «tradisjoner» for sameiet fremover. Vi er et lite sameie og det er ekstra trivelig at beboere «kjenner» hverandre. Her har vi alle ansvar for å bidra 😊).
- Minner om ***tiltak f***or å hindre «besøk» av ***uønskede krek*** (og andre skadedyr).
    1. **IKKE** ta med flytteesker inn i felles arealer eller leiligheter
    2. Luft gjerne bagger/vesker etc. på terrassen før du tar det med inn i leiligheten da kre kan komme med fra jobb, reise, naboer, venner etc.

## Vedlikehold fellesarealer og teknisk anlegg:

- Vi har kontinuerlig hatt befaringer av anlegget både med eksterne og oss selv.
- Pr. nå så gjenstår det for OBOS å utbedre:
    - Garasjeveggbelegg (som flasser av) => ***har har OBOS tatt en vegg*** (usikker på øvrige, må evt. tas senere av sameiet).
    - Garasje takkanaler=> ***OBOS venter på Habberstad som skal utføre dette***
    - Setningssprekker i gulv bodområde kjeller=> ***Dette er til videre «observasjon».***
    - Disse arbeidene vil påbegynnes forhåpentligvis i løpet av **april/mai** og ferdigstilles i løpet av mai måned***=> her har det virkelig godt tregt med OBOS dessverre.***
- Oppfølging av serviceavtaler med Skaaret (grøntarealer, Vaktemesterkompaniet (vinter) og Coor Eiendomsdrift (vaktmester, vask av fellesarealer og vintertjenester). Følges opp fortløpende. Avtaler er reforhandlet med alle parter for å holde kostnader nede. Her fortsetter arbeidet fremover. Vi har akkurat avslutett vinter sesongen med VK og starter nå sommer med Skaaret***. Flere tiltak for å bedre grønt området vil starte fremover.***
- Forretningsfører er fortsatt OBOS. Vi har fått bedre pris og de leverer den beste «helhets» pakken på markedet for vårt sameie.
- Vask av garasje vil gjennomføres igjen i løpet av 2023. ***Dette har blitt utsatt til i år. Vil gjennomføres i løpet av våren.***
- Fakturert elbillading. Vil forsette hvert kvartal.
- Fulgt opp teknisk materiell på eiendommen (heiser, låser, dører, brannetc.). I tillegg til alle tjenester (vask, utearealer, måking, vaktmester etc.). ***Følges opp fortløpende med leverandører/partnere.***
- Det har vært en del utfordringer med noen låsmekanismer i sameiet på dører inn til felles anlegg=> boder under bygg A (eks.)=> det er viktig at vi ikke smeller dørene som ikke har dørstopper for hardt igjen. Det tåler ikke låskassene og det koster sameie dyrt om disse ødelegges fra vår side. ***Fortsatt viktig og følges opp fortløpende.***
- ***Heisene våre er en stor kostnad for sameiet***=> disse må også tas vare på av de beboere som benytter disse. Pass på som om det er din egen (det er det jo også). Vi har hatt noen feil på disse både med inventar, dører (grus i sporene) og det tekniske. Nå skal alt være utbedret, men vi må bruke heisene med «omhu». Minner om dette punktet. ***Forsikringssaken rundt vannskaden i nr. 24 er avsluttet. OBOS dekker vår egenandel.***
- Vil til sist **oppfordre alle til å rydde godt i kjelleren i forbindelse med kommende vår dugnad**. Det er veldig fult i enkelte boder (sikkert hos de fleste av oss 😊). **Her må vi tenke brannsikkerhet** etc. Pass på å **ikke henge ting opp i rør etc. som går over bodene (blir rør eller annet ødelagt blir det du som blir erstatningsansvarlig).**. Skadedyr og insekter trives også godt blant mye papp og «rot» ta det også med i betraktningen når du utover våren vurderer din egen bod.
- Flere av pullertene (utebelysningen) er ødelagt i løpet av vinteren og styret følger opp Vaktmesterkompaniet (skyld i en av de) for utbedring. ***Her må vi som beboere igjen passe på (om vi selv eller andre påvegne av oss selv) kjører rundt eller inn på tunet vårt (i forbindelse med flytting eller annet).***

***Kort oppsummering det mest sentrale i styrets arbeid rundt eiendommen vår:***

- Gjennomført kontroll av brann- og nødlysanlegget, samt lavspenningsanlegget i 2023. Denne gikk over 4 dager. Ingen store feil og mangler rapportert.
- Feil på nødbatteri for nødlys, dørpumper og røykluker avdekket og skiftet.

- Beskyttelseslokk på manuelle brannvarslere i fellesområder er montert.
- Takst og befaring senteret har har i forbindelse med 5 års reklamasjonsfrist på tunet i 2023 hatt en teknisk gjennomgang av byggene på tunet, fdv gjennomgang, sett på reklamasjoner, vurdering av løpende vedlikehold og utarbeidet en rapport.
- Service på teknisk rom
- Vedlikeholdt selv vanningsanlegget på tunet
- Filter service i fellesarealer
- Vanninntrengning i heissjakt
- Reklamert på vannpumpe for overvann i garasje oppkjøringen
- Utbedret problemer med ising i garasje oppkjøringen
- Merket utsatte områder på tunet mtp vintervedlikehold
- Kodet om alle låsesylinder slik at leilighets nøkkel passer på hoveddøren
- Oppdatert alle serviceavtaler. Forhindret prisoppgang på de fleste av de
- Containerleie for opprydding i boder og fellesarealer
- Gjennomført befaring med Skaaret vdr sommervedlikehold på tunet
- Gjennomført befaring med vaktmesterkompaniet vdr vintervedlikeholdet på tunet
- Gjennomført befaring med Coor (vaktmester) med gjennomgang av oppgaver og sjekkliste
- Gjennomført dugnad med servering av pølser , brus og is

## Oppfølging utbygger/Obos:

- Saker mot utbygger og OBOS følges fortløpende opp. Siste saker som er pågående skal ferdigstilles i løpet av 2024 (som nevnt over). ***Ting tar tid!!***
- Styret **oppfordrer alle** til enhver tid å **følge med på sin egen leilighet og også fellesarealer så alle elementer som kan blir fanget opp i løpet av reklamasjonsperioden (5 år fra overtakelse)**.

## Kommunikasjon:

- Facebook gruppen «**Finketunet Boligsameie**» er «hovedkanalen» for fortløpende oppdateringer som angår beboere (av og for beboere/styret).
- I tillegg henvises det til styremailen for mailer til styret: **finketunet@styrerommet.no**

**Beboerportal**

- Finketunet boligsameie har fått ny beboerportal. Her skal du kunne finne alt du trenger å vite om sameiet på ett sted.
- Adresse: https://vibbo.no/finketunet/ (erstattert finketunet.no).

**Minner om samtykke til digital kommunikasjon**

- For å forenkle kommunikasjon mellom Obos og beboerne i Finketunet, oppfordres det til at man godkjenner digital kommunikasjon. Obos kjører i disse dager en kampanje for å inhente samtykke. Les mer i beboerportalen: https://vibbo.no/finketunet/

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 162 736.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finketunet Boligsameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fordelt etter brøk og 6,6% økning av felleskostnadene fordelt likt. Innkreving til heis er økt med 16%.
Alle budsjetterte økninger er fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# FINKETUNET BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2 022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 830 055 | 1 695 156 | 1 879 000 | 2 027 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 082 | 25 632 | 0 | 5 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 833 137** | **1 720 788** | **1 879 000** | **2 032 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -7 050 | -4 230 | -9 870 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -50 000 | -50 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 219 | -6 876 | -8 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -57 923 | -79 963 | -52 000 | -60 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -60 188 | -11 168 | -15 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -378 054 | -401 208 | -350 300 | -391 500 |
| Forsikringer | | -90 214 | -92 544 | -102 000 | -110 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -379 115 | -335 500 | -388 300 | -453 000 |
| Energi/fyring | 10 | -339 264 | -391 089 | -350 000 | -310 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -147 228 | -147 228 | -137 000 | -147 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -249 219 | -303 296 | -224 500 | -298 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 776 883** | **-1 825 922** | **-1 681 330** | **-1 888 870** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **56 254** | **-105 134** | **197 670** | **143 130** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 609 | 675 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -3 525 | -2 588 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 917** | **-1 913** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **54 337** | **-107 047** | **197 670** | **143 130** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 54 337 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -107 047 | | |

# FINKETUNET BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 921 015 046, KUNDENR. 7656

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 223 | 156 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 37 953 | 41 949 |
| Energiavregning | 14 | 8 855 | 144 090 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 352 580 | 92 361 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 992 | 4 861 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **404 603** | **283 416** |
| **SUM EIENDELER** | | **404 603** | **283 416** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 162 736 | 108 399 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **162 736** | **108 399** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 35 421 | 35 359 |
| Leverandørgjeld | | 206 446 | 139 658 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000) | | 0 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **241 867** | **175 017** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **404 603** | **283 416** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 09.04.2024

Styret i Finketunet Boligsameie

Christian Grønn Ankerheim/s/ Stian Huse/s/

Ulv Pedersen/s/ Chaninie Elisabeth Tambs/s/

**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, brøk | 1 262 532 |
| Kabel-TV | 143 640 |
| Felleskostnader, lik | 137 880 |
| Bredbånd | 107 640 |
| Garasje | 71 136 |
| Heis | 55 920 |
| Strøm el-bil | 51 307 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 830 055** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Strøm el-bil | 3 082 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 082** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-8 460** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 300, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 188 |
| Takst & BefaringsSenteret AS | -54 000 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-60 188** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 068 |
| Drift/vedlikehold VVS | -33 459 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 005 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -80 269 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -56 998 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -125 644 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -39 860 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -2 713 |
| Kostnader dugnader | -1 038 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-378 054** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -235 942 |
| Renovasjonsavgift | -143 174 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-379 115** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -232 217 |
| Fjernvarme | -107 048 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-339 264** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -6 698 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -2 500 |
| Vaktmestertjenester | -50 865 |
| Renhold ved firmaer | -63 420 |
| Snørydding | -26 875 |
| Andre fremmede tjenester | -12 968 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 300 |
| Andre kontorkostnader | -2 500 |
| Telefon, annet | -814 |
| Kontingenter | -78 432 |
| Bank- og kortgebyr | -2 847 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-249 219** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 954 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 131 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 524 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **1 609** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter på leverandørgjeld | -135 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -2 390 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-3 525** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER** | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -427 376 |
| **SUM INNTEKTER** | **-427 376** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Administrasjon | 21 650 |
| Fjernvarme | 414 582 |
| **SUM KOSTNADER** | **436 231** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **8 855** |

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.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6675922. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
**Selskapsnummer:** 7656 **Selskapsnavn:** Finketunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

Lund Hagem Arkitekter AS

Filipstadveien 5

0250 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 16/14545 - 20/203873/TRAP | 21.09.2020 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Bjørnenga 24 - bygg A og p-kjeller - tun B2-3 |
| Gnr/Bnr: | 41/986 |
| 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**.

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

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

| Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest | Henvisning til krav | Dokumentert |
|---|---|---|
| **Tekniske anlegg for betjening av bebyggelsen må være etablert før brukstillatelse kan gis.**<br><br>Bygningssjefens kommentar: Vilkåret ble oppfylt til brukstillatelse. | Vilkår 4 rammetillatelse | OK |
| **Alle utearealer i feltet samt tilgrensende uteoppholdsareal U17 med gjennomgående vei skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. reg.best. § 12.1.**<br><br>Bygningssjefens kommentar:<br>Aller utearealer i feltet forutsettes å være ferdigstilt.<br>Det er 18.09.2020 gitt ferdigattest i sak 15/105652 som omfatter alle grøntdrag (U-felt) innen planområdet. | Vilkår 5 rammetillatelse | OK |
| **Kjørevei K til og langs det aktuelle felt skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. reg.best. § 12.2.**<br><br>Bygningssjefens vurdering:<br>Kjørevei K var etablert før brukstillatelse for tunet. Det er gitt ferdigattest for veien som en del av tiltaket i arkivsak 15/105652. | Vilkår 6 rammetillatelse | OK |

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

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 11, jf. JpID 18/190925, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

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

Utskriftsdato: 27.05.2025

# Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 41 | **Bruksnr.** | 987 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Bjørnenga 34, 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** 5 751 $m^2$<br>**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** 5 751 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**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** 2 005 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| | **Delareal** 2 925 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B2-4 |
| | **Delareal** 585 $m^2$<br>**Formål** Parkering<br>**Feltnavn** P11 |
| | **Delareal** 202 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** L |
| | **Delareal** 34 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** K |

# 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** 2 388 $m^2$<br>**Formål** Parkering |

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/987/0/12
Adresse: Bjørnenga 34
Utskriftsdato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

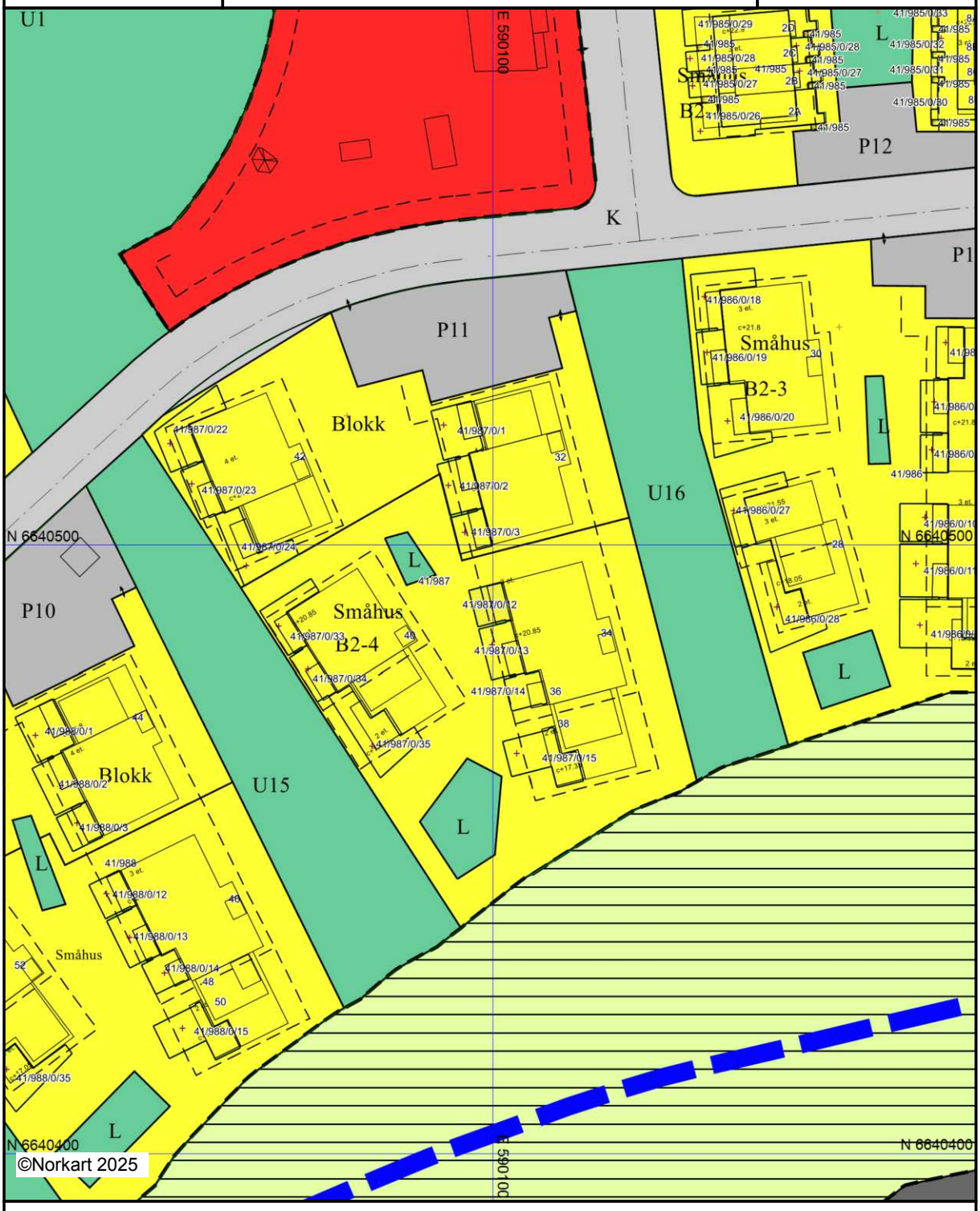
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 41/987/0/12
Adresse: Bjørnenga 34
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



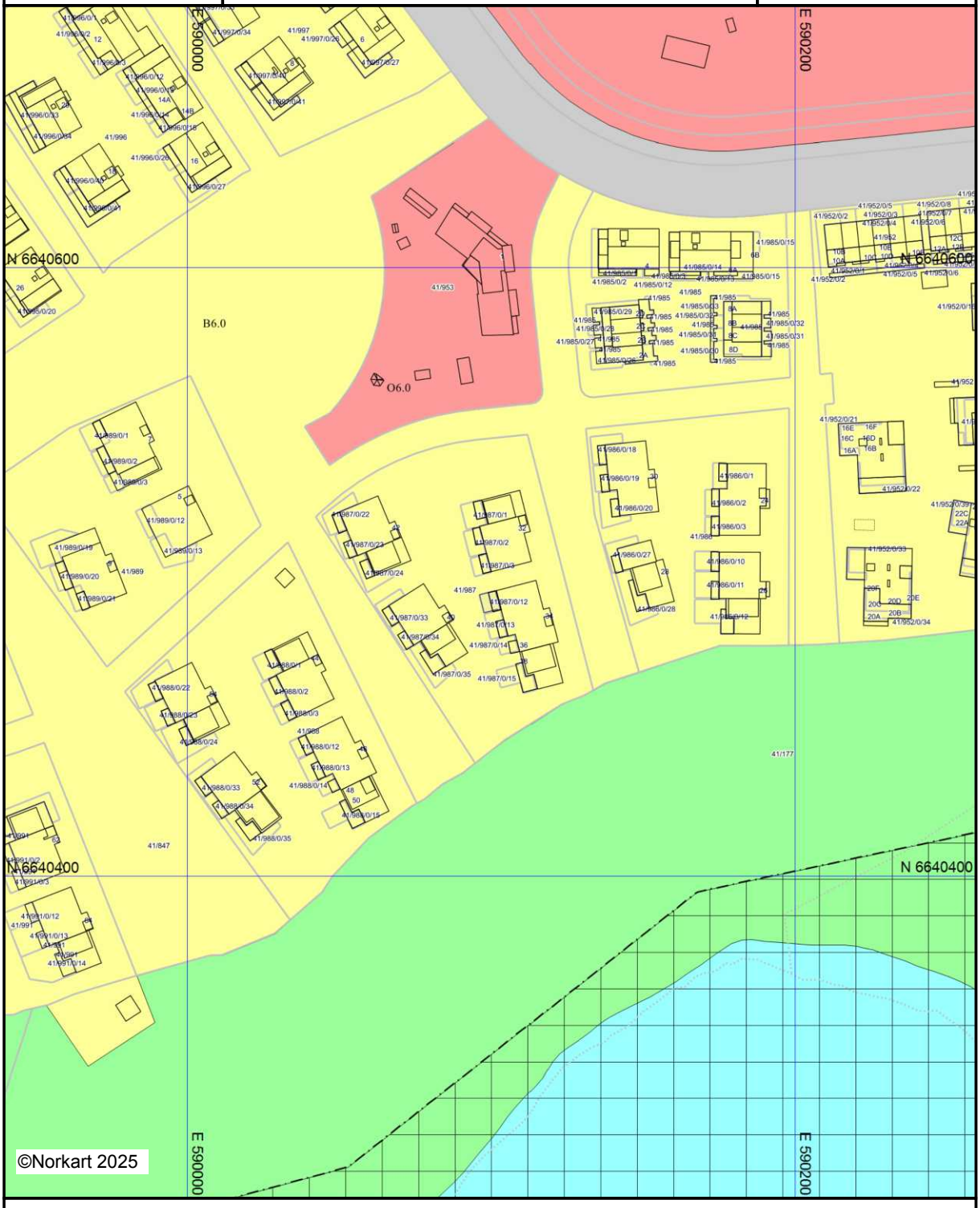
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 41/987/0/12
Adresse: Bjørnenga 34
Utskriftsdato: 27.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



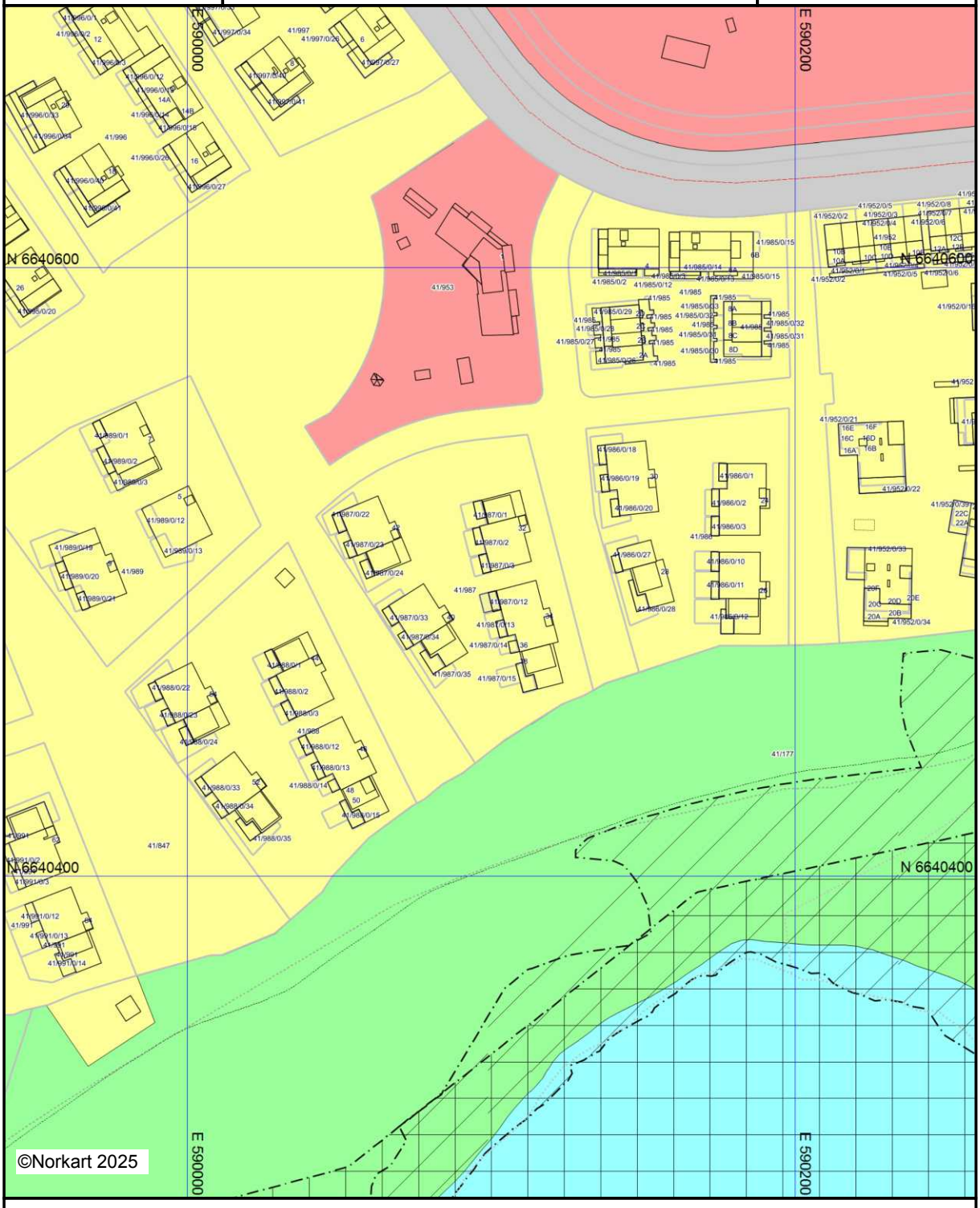
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 41/987/0/12
Adresse: Bjørnenga 34
Utskriftsdato: 27.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 41/987/0/12
Adresse: Bjørnenga 34
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

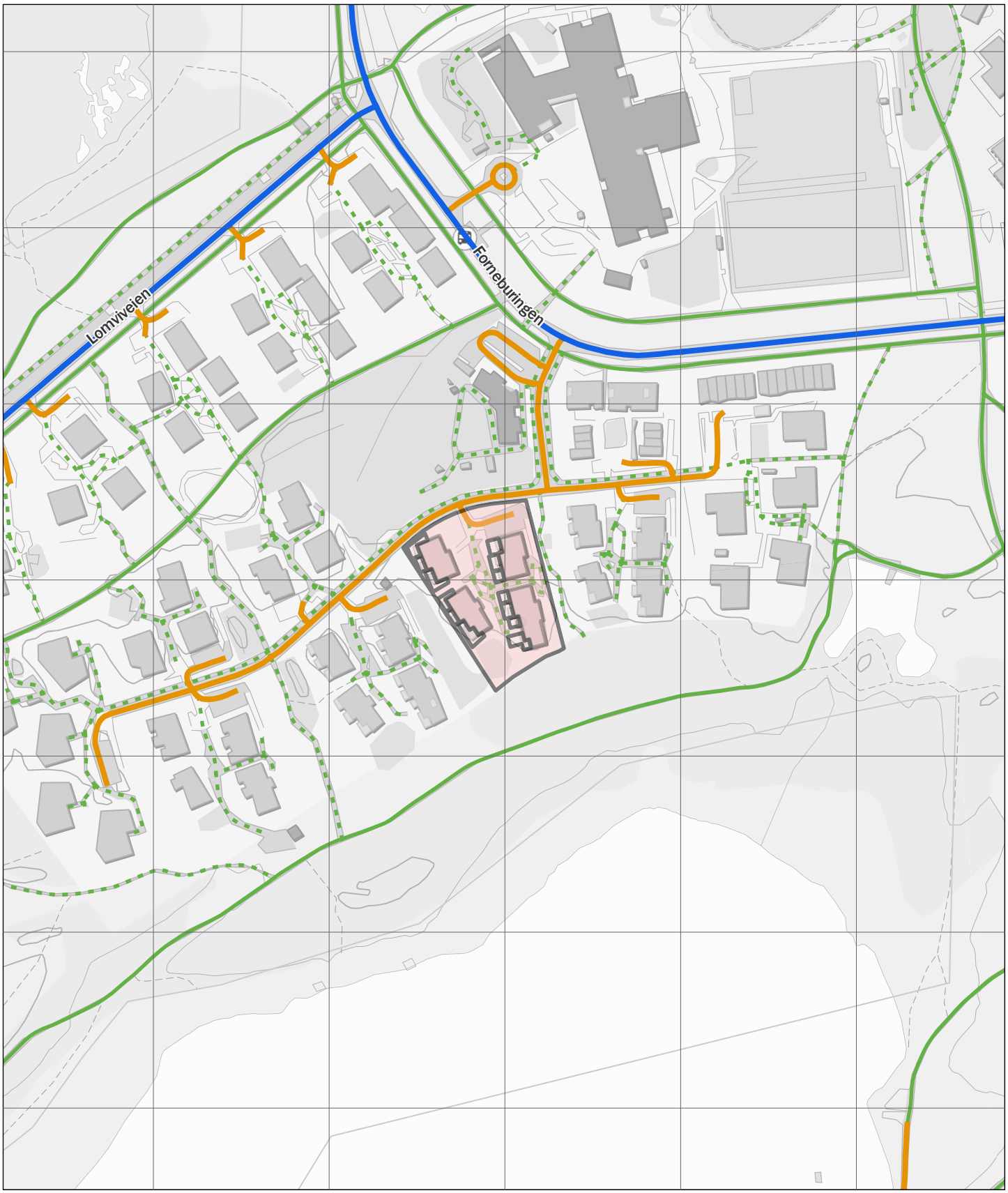



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# Vegstatuskart

**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 41/987/0/12
**Adresse:** Bjørnenga 34, 1364 FORNEBU

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 27/05/2025




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

# Bjørnenga 24

Nabolaget Fornebu - vurdert av 75 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Storøya skole (1-7 kl.)<br>293 elever, 15 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Oksenøya skole (1-7 kl.)<br>506 elever, 28 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Snarøya skole (1-7 kl.)<br>337 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>395 elever, 22 klasser | 12 min<br>1 km |
| Stabekk videregående skole<br>450 elever, 19 klasser | 9 min<br>4.7 km |
| Oslo International School<br>90 elever | 15 min<br>8.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Storøya skole<br>Linje 31 | 3 min<br>0.3 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 6 min<br>3.6 km |
| Vækerø (under bygging)<br>Linje Fornebubanen | 8 min<br>4.8 km |
| Lilleaker<br>Linje 13 | 8 min<br>4.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>11.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år)<br>130 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Storøya barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Hundsund barnehage (1-5 år)<br>96 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Fornebu | 9 min |
| Coop Prix Fornebu | 13 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Fornebu S | 9 min |
| Apotek 1 Fornebu | 9 min |
| Vinmonopol Fornebu S | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Storøya kunstgress | 4 min |
| Snarøybanen | 11 min |
| SATS Fornebu | 6 min |
| Feel24 Fornebu | 15 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




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

# 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




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| **På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.** | **Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.** | **Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.** | **BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.** | **Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.** |

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bjørnenga 24, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 986, Snr. 2, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260089


**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.

---