PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 103

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Jernbaneveien 103 , 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1083, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1839 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FI9724

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1995.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, bad, to soverom, bod, omkledningsrom og kjøkken.
Adkomst til vestvendt balkong fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller, utvendig bod på terrassen og biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Boligen bærer preg av alder, noe som medfører behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert avvik på innvendige overflater i form av vesentlig oppsprekking i flere hjørner og i tak. Videre er det påvist råteskader i rekkverket på balkongen. Det er ellers registrert avvik på etasjeskillere på grunn av høydeforskjeller, samt svelleskader på innredning i både bad og kjøkken. Varmtvannstanken mangler fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Bygningen er oppført i 1995. Vinduer og balkongdør er fra byggeperioden og har passert forventet levetid, noe som innebærer svekket isolasjonsevne og risiko for punktering. Innvendige vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet brukstid. Badet er fra 2003 og mangler dokumentasjon på tettesjikt og membran, noe som øker risikoen for fuktinntrenging. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og mangler dokumentasjon, og det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. Varmtvannstanken er ny fra 2025.

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med tapet og malt strietapet.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2003 i følge rekvirent.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

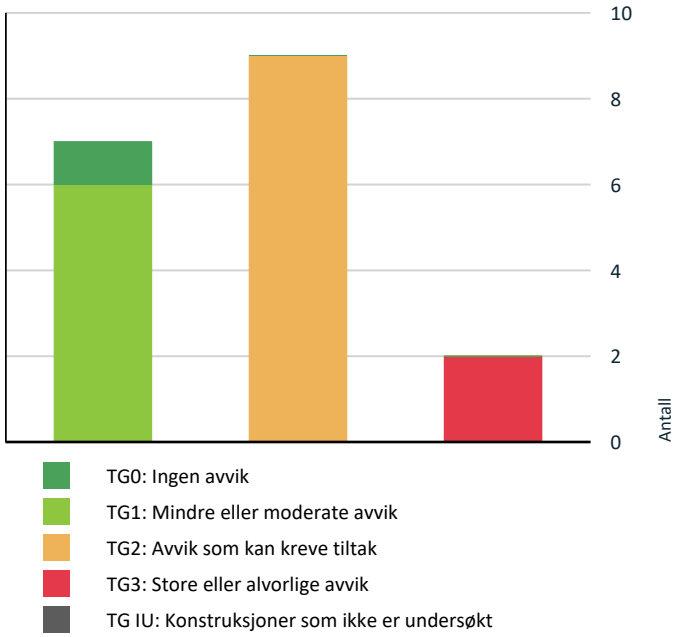
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

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

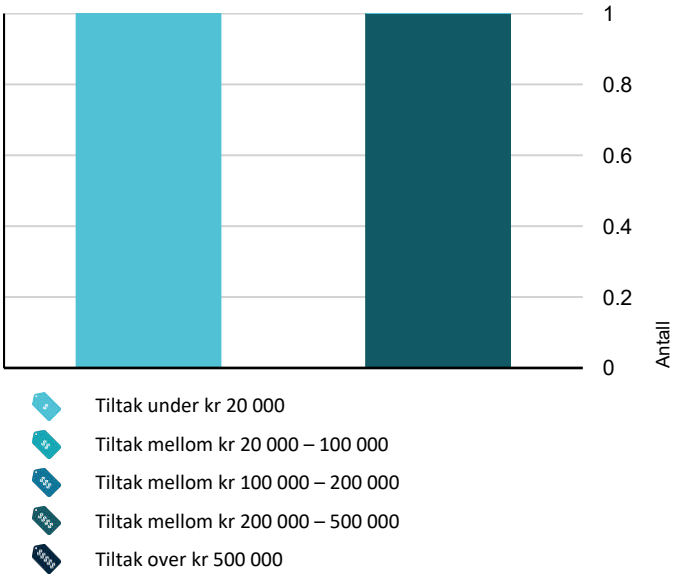
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må derfor forventes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdør bør planlegges på sikt. Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner med terrassebord og rekkverk av tre. Adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Det er påvist råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskadet rekkverk på balkongen

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med tapet og malt strietapet.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Vesentlig oppsprekking i flere innvendige hjørner samt taket i stuen. Årsaken er ikke kjent, men kan tyde på setninger/bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av oppsprekking i innvendige hjørner og i taket i stuen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av skadene, redusert estetisk verdi og mulig forverring av underliggende konstruksjon dersom setninger forblir uadressert.

Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke årsaken til sprekkdannelsene.

Kostnadsestimatwt er beregnet for kosmetisk utbedring og ikke for å rette selve årsaken.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på løs tapet i hjørne



Sprekk i taket i stuen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det er kontrollmålt i stue og stort soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2003 i følge rekvirent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av rørgjennomføringer og tettesjikt/membran for å sikre at disse er korrekt utført.

Mangelfull eller feil utførelse kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

At det dusjes i dusjkabinett reduserer risikoen for skade, men eliminerer den ikke.



Sluk under dusjkabinett

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

- Svelling i nedre del av fronter på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredningen med svelling i nedre del av frontene, da dette kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.
Dersom skadene forverres, kan det også oppstå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

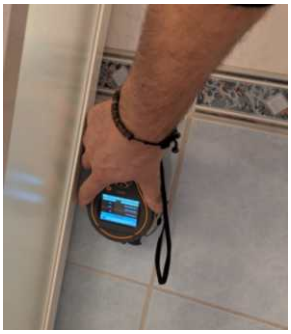
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig.

Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skade symptomer ble observert. Ingen symptom på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk uten utslag

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Mindre svelleskader i nedre del av skapfronter under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Avvikene er av estetisk karakter.
Det anbefales å følge med på utviklingen av skadene og vurdere utbedring ved forverring, for å unngå ytterligere skadeutvikling og potensiell forringelse av innredningen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

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

   Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på anlegget. Det meste av anlegget er fra byggeår.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk er målt til 86 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

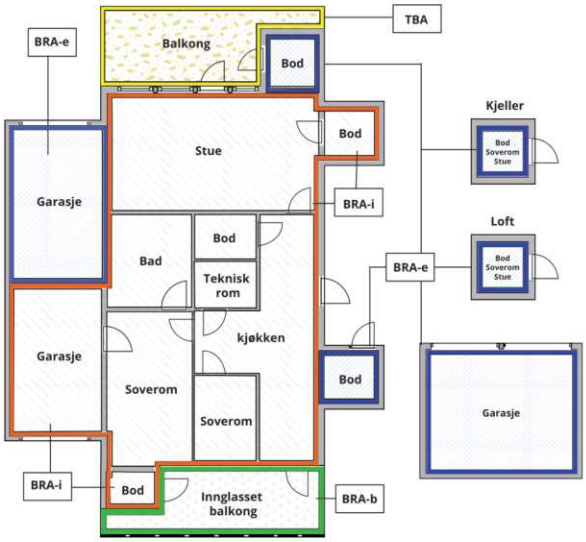
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	102	2		104	8
Kjeller		3		3	
SUM	**102**	**5**			**8**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller påvist av rekvirent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Turid Wenche Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1083		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 103

Hjemmelshaver
Myhre Asta

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FI9724

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260114
Addresse	Jernbaneveien 103		
Postnr.	1369	Sted	STABEKK
Selgers navn	Asta Myhre		
Selgers navn	Turid Wenche Myhre		
Selgers navn	Jan Petter Myhre		
Selgers navn	Camilla Beate Myhre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Asta Myhre

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Samtaler med takstmann

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.04.2026

Signert av *Turid Wenche Myhre*

Signert av *Jan Petter Myhre*

Initialer selger:
T M
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV		**Vår ref.:**	530/28	**Fødselsdato eier:**	15.02.1931
Jernbaneveien 103		**Type:**	Eierseksjonssameie		
1369 STABEKK		**Eiere:**	Asta Myhre		
Organisasjonsnr:	985 140 448	**Seksjonsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 089**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	306
	Kollektiv avtale kabel-TV/bredbånd	499
	Felleskostnader kr 42,-/kvm	4 284

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Seksjonen har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget som tilleggsareal ihht vedtektene § 7.
Styreleder:	Torhild Marie Tambøl
Adresse:	Jernbaneveien 103
Postnr/-sted:	1369 STABEKK
E-post:	torhildsameiet@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Utestående saldo: **5 089**

Felleskostnader:	5 089	Restanse:	5 089
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	874
Annen formue:	19 715	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	14/1083 - seksjon:28
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1912

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82849473

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

LÅN
Sameiet har ikke lån.

FORSIKRING
Forsikringsskader meldes til forretningsfører eller direkte til forsikringsselskap. Egenandel kan vidrefaktureres seksjonseier jfr. vedtektene § 9b)

Boligopplysninger:

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV	**Vår ref.:**	530/28	**Fødselsdato eier:**	15.02.1931
Jernbaneveien 103	**Type:**	Eierseksjonssameie		
1369 STABEKK	**Eiere:**	Asta Myhre		
Organisasjonsnr: 985 140 448				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Styret ønsker melding ved utleie slik at de har oversikt over hvem som bor i sameiet til enhver tid særlig mht. de tilfeller det skulle oppstå skader el.
ÅM 2020 Vedtektsendring gjeldende korttidsutleie. Ikke lov med korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig.

PARKERINGSPLASSER- TINGLYSNING
Snr 53 er tinglyst som en næringsseksjon hvorav alle seksjonsene med unntak av seksjon 8, 11 og 44 eier en ideell andel- 1/50 del. 1/50 eies av sameiet og benyttes pr dd. som bod.
Den ideelle andel må tinglyses sammen med hjemmelsoverdragelsen. Garasjeplassene har i utgangspunktet samme snr som seksjonen.
Installering av el-billading i garasjeanlegg ble gjennomført i 2020

TV OG BREDBÅND
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale med Telenor, tidligere Canal Digital som leverer kabel-TV og bredbåndstjenester. Ny kollektiv avtale ble inngått i mars 2023, med prisgaranti frem til mars 2024.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale om vaktmestertjenester med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS
Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, renhold og løpende vedilkehold. Selskapet ivaretar også vintervedlikehold som snømåking og strøing ved behov.
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har i tillegg en separat avtale om renholdstjeneste med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS. Renholdet skjer 1 gang per uke i oppganger, heis og fellesareal.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til garasjeport, ytterdør og seksjonens egen inngangsdør må bestilles via styret. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt seksjonseier hos Låssenteret Trygge Rom AS på Rud i henhold til den malen som sameiet bruker. Seksjonseiere som ikke har korrekt postkasseskilt anmodes om å bestille korrekt skilt, eller ta kontakt med styret for korrekt informasjon.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Vedtatt å øke felleskostnadene for å ta høyde for fremtidig vedlikehold på årsmøte 02.04.2025.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

Sist revidert på årsmøte 2. april 2025

I medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.1995.

Endret 22.04.98, 06.04.99, 03.04.02, 04.05.04, 13.04.05, 26.04.18, 24.06.20, 09.06.21, 18.04.2024

Sist revidert på årsmøte 2. april 2025

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1

NAVN

Sameiets navn er SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985 140 448.

2

OMFANG OG FORMÅL

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom, gnr. 14, bnr. 1083, Jernbaneveien 97, 99, 101 og 103 i Bærum kommune. Det samme gjelder for Sameiets andel av det utvendige fellesandel som har gnr. 14, bnr. 1078.

3

ÅRSMØTET

3a

Generelt og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Hvert år innen 30. juni skal det avholdes

ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst seks seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3b

Møteledelse, protokollførsel og saker som skal behandles:

Årsmøtet ledes av styrets leder. Årsmøtet kan velge en annen møteleder blant de tilstedeværende. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal meldes skriftlig til styret innen 1. mars og nevnes i innkallelsen. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering, inkludert valg av referent og minst en deltaker til å medundertegne protokollen
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse. Herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Eventuell godtgjørelse til styret
5. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 2 medlemmer
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

3c

Stemmerett og mindretallsvern

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til seksjonseier-møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

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.

3d

Flertallsvedtak

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. Vedtak til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jfr, eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
8. Vedtektsendringer

Tiltak etter 7) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Fra de seksjonseiere det gjelder kreves det at de uttrykkelig sier seg enig i vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av fellesutgifter.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om beregning av flertallet i sameiet.

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

1. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

2. Oppløsning av sameiet
3. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

For vedtak som er nevnt i Eierseksjonslovens (Esl) §§ 60 første ledd og 67 sjette ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Esl §§ 40 og 49.

4

STYRET

Sameiets styre velges av årsmøtet. Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene velges numerisk. Lederen velges ved særskilt valg. Tjenestetiden for alle styremedlemmer er to år slik at halve styret inkludert varamedlemmer er på valg hvert år. Gjenvalg er tillatt.

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet. Styret kan behandle eventuelle saker og skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Seksjonseierne holdes skriftlig orientert om styrets arbeid.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner (Esl) § 51 og/eller vedtektenes punkt 3 d, fjerde ledd representerer styret sameiene, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Esl §60 første ledd.

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.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

5

FORVALTNING

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

6

SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Overdragelse og bortleie meldes til styret v/ forretningsfører på forhånd. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Seksjonseiere kan leie ut sin biloppstillingsplass, forutsatt at seksjonseier kun leier biloppstillingsplassen ut til andre beboere/seksjonseiere som bor i sameiet. Dette er grunnet sikkerhets- og adgangshensyn. Seksjonseier skal informere styret om leietakers navn og adresse innen oppstart av leieforholdet.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for sameier-brøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

I tillegg har alle seksjonseierne - unntatt eiere av seksjon 8, 11 og 44 eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Garasjeanlegget utgjør en separat seksjon, og en biloppstillingsplass utgjør ideell 1/50 part av gnr 14 bnr 1083 snr 53 i Bærum. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til tilknyttet terrasse og / eller veranda, og alle seksjonseiere har eksklusiv bruksrett - unntatt eiere til seksjon nummer 8 og 44 - til en nummerert bod i garasjeanlegget.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne / parabol. Mønster på markiser skal følge eksisterende valg.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører skriftlig om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

7

FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader til fellesantenneanlegg som deles likt mellom seksjonseierne. Drift og vedlikehold av fellesanleggene skal være til samtlige

seksjonseieres interesse. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Styret kan avsette overskytende felleskostnader til disposisjonsfond.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

8

VEDLIKEHOLDSANSVAR OG FORSIKRINGSFORHOLD

8a
Vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, vegger, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, ledninger for strøm og gass med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

En seksjonseier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. På forhånd skal styret varsle seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av eiendommen med garasjeanlegg og fellesinnretninger av enhver art, herunder internt nettverk av strøm frem til den enkelte seksjons apparattavle eller sikringsboks samt utvendig ringeklokke-anlegg og felles røropplegg frem til forgreningspunkt inn i den enkelte bruksenhet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

8b
Forsikringsforhold

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre i den sin seksjon. For skader som ikke dekkes av innboforsikringen, skal egenandelen dekkes slik:

Ved utbedring av skade innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, herunder utbedring av vann- og avløpsledninger og bygningsmessige utettheter i bad og kjøkken, plikter seksjonseieren å betale egenandel av sameiets forsikring.

Ved utbedring av skade innenfor sameiets vedlikeholdsansvar skal sameiet betale egenandelen. Seksjonseieren må likevel dekke egenandelen hvis skaden skyldes forsett eller grov uaktsomhet fra seksjonseieren.

8c
Bygningsmessige forhold

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 3d og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9
SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTENE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet

etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

10

DRIFT/VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL I GNR. 14, BNR. 1078

Fellesareal gnr. 14, bnr. 1078 disponeres av seksjonseierne i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg I og II, Sameiet Stabekk-Tunet Bygg III og av Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV. Driftskostnadene deles mellom de seksjoner som har tilgang til arealene ut fra den enkelte seksjons bruksareal, sett i forhold til samlet bruksareal for de seksjoner som har tilgang til arealet. For Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV utgjør dette 40,6 % av de totale kostnadene.

11

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, kont Eierseksjonslovens § 38.

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

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §38.

12

TVISTER

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

13

VEDTEKTSENDRING

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

14

EIERSEKSJONSLOVEN

Forøvrig kommer lov av 16.juni 2017 nr.65 om eierseksjoner til anvendelse.

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

HUSORDENSREGLER

Oppdatert pr. 18.04.2024

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

HUSORDENSREGLER

Oppdatert pr. 18. april 2024

1. GENERELT

a. Sameierne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene og er ansvarlig for at reglene informeres til og overholdes av hele husstanden og dem som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere. Ref. for øvrig artikkel 11 om utleie.

b. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer kan velge å ta dette opp med vedkommende direkte, eller kontakte styret som vil følge opp saken videre. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameiet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner § 38.

2. PARKERING

a. Beboere og leietakere i sameiet skal benytte sine parkeringsplasser i garasjeanlegget og ikke parkere bilene på den utendørs parkeringsplassen. De 8 utendørs plassene skal være tilgjengelig for gjester til sameiet.

b. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull. Unødvendig bruk av horn, rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.

c. Lek i garasjeanlegget skal ikke forekomme.

d. Lagring av gass/brennbare væsker er strengt forbudt.

e. I garasjen er parkering bare tillatt på de egne oppmerkede plassene, og bruken av plassene må under ingen omstendighet skje utenom oppmerkingene.

f. Det er bare tillatt å parkere bil / moped / motorsykkel / sykkel eller tilhenger på egen (eller leid) parkeringsplass.

g. Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander på parkeringsplassen. Disse vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseieres regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

h. Parkeringsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

i. Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette. Bruk av skjøteledning er forbudt. Dette med hensyn til brannsikkerhet.

j. Bilvask i garasjen må ikke forekomme, ei heller bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider.

k. Oppbevaring i boder i garasjenalegget

- Brannvesenet krever fritt innsyn til bodene. Det er ikk etillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer.

- Oppbevaring av gjenstander skal foregå innelåst i boden.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige objekter, for eksempel glassflasker, i bodene av hensyn til brannsikkerhet.
- Det er ikke tillatt å oppbevare spiselig materiale i garasjeanlegget – heller ikke inne i boden. Dette grunnet problemer med skadedyr.

3. AVFALL

a. Alt husholdningsavfall må pakkes inn og kastes i containere i søppelboden.

b. Annet avfall som skal kastes må sameier/leietaker selv sørge for blir bortkjørt. Slikt avfall må ikke hensettes i fellesrom, heller ikke i søppelboden.

c. Papir og papp kastes i egen container i søppelboden.

d. Plast kastes også i egen container, ved garasjeinnkjøringen.

4. VANN OG KLOAKK.

a. Alle rom holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

b. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

5. HUSDYR.

a. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

b. Lufting av hund må skje under kontroll og ekskrementer fjernes. Lufting av hund skal skje utenom gangveiene, garasjen og barnas lekeplass.

6. STØY.

a. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten slik at andre beboere ikke sjeneres. Ro og orden skal gjelde mellom 23:00 - 07:00 alle ukedager. Dette inkluderer bruk av stereoanlegg og musikk på annen måte, samt høylytt tale, og gjelder både i leiligheten og på terrassen. De nærmeste naboene skal varsles senest 2 dager før det avholdes fest/selskap.

Oppussing eller vedlikehold av større eller mindre omfang i leilighetene i sameiet inntreffer en gang iblant. Av hensyn til godt naboskap er det viktig at arbeidet skaperminst mulig ulempe for de andre som bor i sameiet. Nedenfor finnes noen kjøreregler som skal følges:

b. Varsling: Arbeider som vil medføre bråk og ulempe, må varsles senest 1 uke før oppstart. Gi nabovarsel ved melding på oppslagstavle ved inngangsdør. Det skal alltid varsles i alle oppgangene ved bruk av elektrisk drill, pigging, banking i vegg, eller ved bruk av andre støyende redskaper. Styret skal i tillegg orienteres/varsles på mail.

c. Tid for støyende arbeid: Støyende arbeid bør så langt det er mulig begrenses til virkedager i tidsrommet kl. 09:00 – 20:00. Meld fra til naboer hvis det er behov for å fravike denne

bestemmelsen. Oppussing som medfører støy bør unngås på søndager og øvrige helligdager. Jfr. «Lov om helligdager og helligdagsfred».

7. FELLESAREALER.

a. Av hensyn til brannbestemmelser, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke lov til å ha gjenstander stående i gangene. Understell til barnevogner og gåstoler kan plasseres under trapp eller andre steder hvor de ikke er til hinder for rømning.

b. Sykler skal plasseres i garasjen.

c. Sameierne/beboerne plikter å holde inngangsdørene låst til enhver tid. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangene, og sameier/beboer skal vite hvem som lukkes inn.

d. Likeledes plikter sameierne/beboerne å påse at inngangsdørene til heisen fra garasjen til enhver tid er låst for å forhindre at uvedkommende kommer inn i oppgangene.

e. Sameierne/beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning o.l. skades.

f. Det henstilles til samtlige beboere å holde god hygiene. Mating av fugler er forbudt, siden dette lett fører til rotter, og en invasjon av måker og duer som skitner til andres eiendom. Foring av katter og alle andre dyr skal ikke forekomme utendørs. Å kaste ut matrester fra verandaen er forbudt.

g. Bortsett fra i garasjeanlegget og på utendørs parkeringsplasser er det ikke tillatt med bil-, motorsykkel eller mopedkjøring på sameiets område, uten at dette er strengt nødvendig nytte- eller sykekjøring.

8. BYGNING

a. Endringer som har virkning på bygningens fasade er ikke tillatt. Dette inkluderer maling i andre farger enn det bygget har. Styrets godkjenning må på forhånd innhentes for forandringer som kan ha innvirkning på byggets utseende, som f.eks. maling, radio-/TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

b. Markiser o.l. skal ha nøytrale farger som harmonerer med byggets farger.

c. Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverk på veranda.

d. Oppslag på vegger, dører eller lignende må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret.

e. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

f. Arbeider i egen leilighet som påfører skade på bygg eller naboleiligheter skal utbedres umiddelbart og uten opphold i samarbeid med styret eller eier av vedkommende naboleilighet. Kostnadene ved slike utbedringer skal dekkes av den som påfører skaden.

g. Sameiet har installert forberedelse til el-bil-ladere på alle parkeringsplassene. Det er ladesystemet Zaptec som er valgt. Dette systemet skal benyttes av alle som ønsker el-bil-lader på

parkeringsplassen, - intet annet system er godkjent hos oss. Styret skal alltid konsulteres før man starter installering av el-bil-lader. Sameiets samarbeidspartner på elektro skal benyttes til dette arbeidet.

9. RINGEAPPARAT OG POSTKASSER

a. Endring av navn på ringetablået ved inngangsdørene skal gjøres av styret. Det er ikke tillatt å sette på egne klistrelapper på ringetablåene.

b. Postkasseskilt skal følge standard og bestilles hos firma «Låssenteret». i.

i. Hjemmesiden er her https://lassenteret.no/avdelinger/avdeling-baerum/
ii. E-postadresse er baerum@lassenteret.no
iii. Telefon: 67808080

Det er ikke tillatt å sette på andre typer navneskilt eller klistremerker på postkassene.

10. LUFTING

a. Det må ikke luftes fra leiligheten ut til trappeoppgangen.

b. Avtrekksvifte over komfyr skal alltid brukes ved matlaging for å unngå matlukt i oppgangene. For opprettholdelse av god effekt skal avtrekksviftenes filtre rengjøres jevnlig.

c. Teppebanking på terrassene er ikke tillatt.

d. Tørking av tøy på terrassene må skje uten sjenanse for naboene.

e. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene slik at røykutvikling som kan være til sjenanse for andre beboere unngås. Grilling er ikke tillatt på terrassene etter kl. 22:00 alle dager. Bruk av kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt, - bare elektrisk grill eller gassgrill.

11. UTLEIE.

a. Med referanse til vedtektene for sameiet pkt. 7. gjelder at korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt. Korttidsutleie er utleie på under 30 dager sammenhengende i henhold til lov.

b. Utleieforhold på sammenhengende mer enn 30 dager er ikke å anse som korttidsutleie, og er dermed fortsatt tillatt.

c. All utleie må forelegges styret til orientering, inkludert navn på alle som skal bo i leiligheten.

d. Eieren (utleieren) er ansvarlig overfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.

e. Det er opp til sameieren å treffe de nødvendige avtaler med leieren, slik at dette blir overholdt, og at leieren blir satt inn i husordensreglene for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV.

f. Opplysninger om utleierens adresse og telefon må oppgis både til styret og til forretningsfører, da det kan være behov for å kontakte sameier fra styrets eller forretningsførers side.

Vedtatt på sameiermøtet 24. april 1997.
Tillegg vedtatt 20. april 2009.
Tillegg vedtatt 18. april 2016.
Endringer vedtatt av Styret 26. november 2020.
Endringer vedtatt på årsmøte 9. juni 2021
Endringer vedtatt på årsmøte 18. april 2024

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 02.04.2025, kl 19:00

Sted: Hos Anita Mathiesen, Jernbaneveien 97

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Onsdag 02.04.2025, kl 19:00

Hos Anita Mathiesen, Jernbaneveien 97

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 130.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om veldlikeholdsplan for perioden 2024 - 2029

Til årsmøte 2024 fikk sameierne tilsendt Vedlikeholdsplan utarbeidet av Aktiva Takst A/S v/Torstein Rørby. Følgende ble vedtatt på årsmøte:

Vedlikeholdsplan legges til grunn, og styret kommer tilbake med prioritert fremdriftsplan/oversikt inklusive kostnadsforslag senest til neste årsmøte. Orientering om tiltak som må prioriteres inneværende år vil bli informert om i styreprotokoller i løpet av høsten.

Styret har forholdt seg til vedtaket, og det vedlegges strukturert informasjon om fremdrift og fremtidige behov for vedlikehold og beregnede kostnader i forhold til den mottatte vedlikeholdsplanen.

Styret gjør oppmerksom på at det i løpet av vinteren 2024 ble avdekket behov for utbedringer utover det som ble beskrevet i planen fra 2024, etter befaring av takstmann. Det ble avdekket behov for å sikre at fukt ikke trenger inn i taket og vegg i garasjeanlegg, grunnet utett membran på noen av terrassene som beskytter deler

av taket i garasjeanlegg. Utbedring av membran anbefales å gjøre innenfor en 5 års periode. Kostnadene til dette tettingsarbeidet vil komme i tillegg til kostnadene presentert i oversikten. Styret vil innhente tilbud fra flere leverandører, og vil vurdere hvilke terrasser som bør prioriteres i 2026. Styret har foreløpig ikke konkludert på hvordan dette skal finansieres, men vil gjøre en vurdering når vi mottar kostnadsoverslag. Antatt kostnad pr. terrasse vil være i størrelsesorden NOK 100' - NOK 150'

4.2 Orientering om utbygging av Jernbaneveien 115

4.3 Dugnad 29. april 2025

Styret planlegger dugnad på sameiets utearealer tirsdag 29. april 2025, og vi håper flest mulig beboere og eventult familiemedlemmer blir med.

Vedlagt oversikt viser hovedtrekkene i de aktivitetene vi planlegger å gjennomføre på dugnaden. En overordnet forklaring til hovedtrekkene er at beplantningen foran blokken fjernes for å få tilgang til veggen bak buskene. Skråningen bak beskjæres for å forsøke å få mer sollys på fasaden, blant annet for å forsøke å redusere mose.

Vi planlegger også å male og gjennomføre generelt og forebyggende vedlikehold. Målet med dugnaden er å gjøre en del selv, for å unngå å betale for et firma som gjør jobben vi kan gjøre. I tillegg er dugnaden en fin anledning til å bli kjent med hverandre, så vi håper flest mulig kan delta. Vi trenger alle som kan bidra, både store og små, vi har oppgaver til alle sammen.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring i vedtekter som gjelder utleie av biloppstillingsplass

Det foreslås at årsmøtet vedtar følgende nytt punkt under vedtektenes punkt 6 angående "Seksjonseiers disposisjonsrett":

"Seksjonseiere kan leie ut sin biloppstillingsplass, forutsatt at seksjonseiers kun leier biloppstillingsplassen ut til andre beboere/seksjonseiere som bor i sameiet. Dette er grunnet sikkerhets- og adgangshensyn. Seksjonseier skal informere styret om leietakers navn og adresse innen oppstart av leieforholdet."

Forslag til vedtak: Vedtektene får følgende tillegg:

> "Seksjonseier kan leie ut sin biloppstillingsplass, forutsatt at seksjonseiers kun leier biloppstillingsplassen ut til andre beboere/seksjonseiere som bor i sameiet. Dette er grunnet sikkerhets- og adgangshensyn. Seksjonseier skal informere styret om leietakers navn og adresse innen oppstart av leieforholdet."

5.2 Vedlikeholdsplan Sameiet Stabekktunet Bygg IV - Avsetning på vedlikeholdskonto

Styret har tidligere informert om vedlikeholdsplanen for 2024-2034 utarbeidet av bygningsingeniør fra Huseiernes Landsforbund. Vedlikeholdsplanen ble også vedlagt og gjennomgått på siste årsmøte. Sameiet vil i løpet av de neste 10 årene ha behov for å gjennomføre flere bygningsmessige vedlikeholdsaktiviteter, totale kostnader er estimert til ca MNOK 5,0. Det er behov for å lage en spareplan, foreløpig for de nærmeste 5 årene med en avsetning på sameiets vedlikeholdskonto. Behovet for avsetning til vedlikehold vil minimum være i størrelsesorden MNOK 1,0 - MNOK 2,8 over en 5 årsperiode. Styret forutsetter at vi også kan øremerke midler til vedlikeholdskonto som er budsjettert over sameiets driftsbudsjett. Dette forutsetter at vi ikke får uforutsette utgifter til vedlikehold som må prioriteres. Syret ønsker, så

langt det er mulig, å unngå ta opp lån for nødvendig bygningsmessig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Det vedtas en spareplan for avsetning til vedlikeholdskonto fra og med 1. mai 2025:

Alternativ 1)

Det avsettes kr 3,- /kvm/mnd fra og med 1. mai 2025, slik at vi bygger opp kapital til vedlikehold frem til 2029. Dette vil gi sameiet en sparekapital på vedlikeholdskonto pr Kr 725.000 frem til 2029.

Alternativ 2)

Det avsettes kr 2,-/kvm/mnd fra og med 1. mai , slik at vi bygger opp kapital til fremtidig vedlikehold til 2029. Dette vil gi sameiet et sparekapital på vedlikeholdskonto på kr 483.000 frem til 2029.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Torhild M. Tambøl er ikke på valg, har ett år igjen av sin periode.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

På valg: Susanne Krøvel

På valg: Anita Mathiesen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ida Ohme Pedersen

Morten Rønqvist

6.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ingeborg Wulfsberg

Nils Petter Falster

6.4 Valgkomiteens innstilling

6.5 Valg av valgkomité

Turid Os, ikke på valg - 1 år igjen

Vivi Pettersen , ikke på valg - 1 år igjen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 09.03.2025

Styret i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Styreleder, Torhild Marie Tambøl
Styremedlem, Morten Rønqvist
Styremedlem, Anita Vivi Marianne Mathiesen
Styremedlem, Ida Ohme Pedersen
Styremedlem, Susanne Krøvel
Varamedlem, Berit-Ingeborg Wulfsberg
Varamedlem, Nils Petter Falster

Årsmelding 2024 for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Torhild Marie Tambøl
Styremedlem, Morten Rønqvist
Styremedlem, Anita Vivi Marianne Mathiesen
Styremedlem, Ida Ohme Pedersen
Styremedlem, Susanne Krøvel
Varamedlem, Berit-Ingeborg Wulfsberg
Varamedlem, Nils Petter Falster

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på torhildsameiet@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985140448. Sameiet består av 52 eierseksjoner som har gnr 14, bruksnr. 1083, og ligger i Bærum Kommune. Garasjeanlegget utgjør en separat seksjon, og alle seksjonseiere, unntatt eiere av seksjon 8, 11 og 44, har eksklusiv bruksrett til nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. En biloppstillingsplass utgjør en ideell 1/50 part av gnr 14, bnr. 1083, seksjon 53.

Sameiet følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger Likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Styret består i dag av 4 kvinner og 1 mann. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling, og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover styrehonoraret fastsatt av Årsmøte 2024.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale om vaktmestertjenester med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS.

Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold. Selskapet ivaretar også vintervedlikehold som snømåking og strøing ved behov.

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har i tillegg en separat avtale om renholdstjeneste med

Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS. Renholdet skjer 1 gang per uke i oppganger, heis og fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV har avtale med Telenor, tidligere Canal Digital som leverer kabel-TV og bredbåndstjenester. Ny kollektiv avtale ble inngått i mars 2023, med prisgaranti frem til mars 2024.

Nøkler, skilt

Nøkler til garasjeport, ytterdør og seksjonens egen inngangsdør må bestilles via styret.

Postkasseskilt bestilles av hver enkelt seksjonseier hos Låssenteret Trygge Rom AS på Rud i henhold til den malen som sameiet bruker. Seksjonseiere som ikke har korrekt postkasseskilt anmodes om å bestille korrekt skilt, eller ta kontakt med styret for korrekt informasjon.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter brannforebyggingsforskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Sameiet har tre brannslukningsapparater i garasjeanlegget.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Sameiet Stabekktunet Bygg IV inngikk ny avtale med Lian Heis i mars 2024. Lian Heis har ansvaret for kontroll av heisene 4 ganger i året i henhold til inngått serviceavtale. Kontroll er gjennomført.
- Vaktmester sjekker alarm i heiser, garasjeport og lamper, og har ukentlige runder i, og på fellesarealene.
- Firesafe AS har kontrollert pulverapparat i garasjeanlegg. Pulverapparat er skiftet, og selvlysende skilt som viser hvor apparatene er plassert er oppgradert.
- Sameiet har inngått serviceavtale med Firesafe for kontroll av brannvarsling i garasjeanlegg og fellesområder. Kontroll er gjennomført.
- Windsor har vedlikeholdskontrakt, og gjennomfører service på garasjeporten. Service/Kontroll er gjennomført.
- Sameiet har serviceavtale med Pelias (tidligere Boss), som gjennomfører regelmessig kontroll av skadedyr/ og utplasserte åtestasjoner. Kontrollen gjennomføres 6 ganger/år - Kontrollene er gjennomført.
- Lekeplassen kontrolleres av Aktiv Lek. Ved befaring ble huskestativet ikke godkjent. Av sikkerhetsmessige grunner ble det besluttet å ta ned huskene. Nytt huskestativ er satt opp på fellesområdet i juli 2024 i samarbeid med Sameiet Stabekktunet Bygg 1&2 og bygg 3.
- Sameiet har inngått rammeavtale med Protech som også ivaretar elektrisk kontroll av fellesområdene i henhold til forskriften. El- kontroll ble gjennomført i 2021, og skal gjennomføres hvert 5. år i henhold til forskriften. Ny kontroll av fellesområdene planlegges gjennomført i løpet av 2026.
- Internkontrollskjema ble distribuert til alle beboere i februar 2024. Styret har fulgt opp beboere som ikke svarte innen fristen. Styret vil følge opp beboere som har mangler, eller ikke har besvart alle spørsmål.
- Avfallshåndtering - Ny Glass-og metallcontainer for Sameiene Stabekktunet Bygg 1&2 og IV ble satt opp ved Jernbaneveien 89 i juni 2024

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82849473.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:

- Nytt huskestativ på fellesområdet ble satt opp i juni 2024
- Membrandekket på det store uteområdet i 101 ble skiftet ut i oktober 2024, etter at det ble oppdaget lekkasje på deler av taket i garasjeanlegg, og fuktroser på vegg.
- Det ble innstallert ny alarm i heisene i Jernbaneveien 97, 101 og 103 i november 2024. Alle heisene er nå oppgradert til 4G i forbindelse med installering av ny alarm.
- Kontroll av alle leilighetsdører for å opprettholde brannsikkerheten ble gjennomført av Firesafe i desember 2024. Styret følger opp saken videre med beboere der det ble oppdaget avvik som må utbedres.
- Rensing av takrenner for sand/mose foran/under betonggulv i toppleilighetene ble gjennomført av ABVK i desember, som et forebyggende tiltak for å forhindre frostskader i takrenner.

2023:

- Det ble innstallert ny bom ved innkjøringen til fellesområdet
- Styringsenhet i heisen i Jvbn 103 ble skiftet i april 2023 etter flere problemer med heisstans
- Maling av overligger på terrasse hos beboer i 103 ble gjennomført i mai 2023
- Innstallering av brannalarm i garasjeanlegg og fellesområder ble gjennomført i juni 2023
- Oppgradering av fellesområdet med beplantning av svartsurbær langs veggen i Jbvn. 97 og 99 ble utført i juni 2023

2022

- Rensing av avløpsrør og ventilasjonsanlegg ble gjennomført i mars 2022. Det ble påpekt mangler i ventilasjonsanlegg i enkelte leiligheter. Beboere/seksjonseiere har fått egen rapport om hva som må utbedres
- Lekkasje på avløpsrør fra stammen i garasjeanlegg i 97, på grunn av uhell, ble utbedret i april 2022
- Skade på murvegg på en beboers terrasse på grunn av forvitring/frostskade ble utbedret i mai 2022
- Nytt sykkelstativ i forbindelse med oppgradering av fellesområde ble innstallert i mai 2022
- Huskestativ og utemøbler ble beiset i mai 2022
- Oppmerking av gjesteparkeringsplassen ble gjennomført i juni 2022
- Oppgradering av fellesområde ble gjennomført i juni 2022 i henhold til prioriterte aktiviteter besluttet av styrene i de 3 sameiene
- Overligger på terrasse hos beboer i 103 ble skiftet ut i juni 2022
  Reparasjon av ringe/dørklokker hos flere beboere ble gjennomført i juni 2022
- Etter flere problemer med heisstans i 101 er heisen utbedret. Styringsenheten ble skiftet i september 2022
- Maling av ytterdørene, og beslag i 97 og 99 ble gjennomført på dugnad i september 2022
- Utskiftning av gulvbelegg i inngangsparti foran sikringsskap i 99 ble gjennomført i oktober 2022
- Alle panelovner er ble skiftet ut i alle heis/maskinrom, og i oppgangen i 101 i desember 2022
  2021:
- Garasjeporten ble reparert i januar etter innbrudd. Det ble satt inn en ekstra stålplate rundt låsen som et preventivt tiltak
- Skade på gulv i inngangsparti i nr. 97 ble utbedret i februar 2021. I forbindelse med dette arbeidet ble det også avdekket jordfeil og brudd på varmekabel. Dette er utbedret
- Kontroll av el-anlegg i sameiets fellesområder ble gjennomført i februar 2021. Det

ble avdekket totalt 22 avvik , alle avvikene er lukket/utbedret i løpet av 2021

- Lyspærer i alle oppgangene og alle utelys ble skiftet i juni 2021
- Huskestativ og utemøbler ble beiset i mai 2021
- Ny fotocelle i garasjeport installert i juni 2021, etter gjentagende problemer med åpning/lukking av porten
- Problemer med automatisk døråpner fra garasjeanlegg i 97 og 99. Døråpner i 99 er utbedret. Døråpner i 97 er nedkoblet av NAV, da bruker ikke lengere har behov
- Ny alarm ble installert i heisen i nr 99 i september 2021
- Alle matter i inngangspartier ble skiftet ut i oktober 2021
- I forbindelse med heisstans i 101 i november ble det avdekket problemer med styringsenheten som ble utbedret /omprogrammert. Dette er en midlertidig reparasjon, og sameiet må påregne å bytte styringsenhet, da styringsenhenten i heisen har en forventet levetid på 10 år

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 styremøter i 2024, og 3 styremøter i 2025. Styret har bedhandlet 21 styresaker siden forrige årsmøte

Styret har i perioden hatt fokus på:

HMS -INTERNKONTROLL

Styret har også i løpet av 2024 brukt HMS-portalen som hjelp i arbeidet for å strukturere og dokumentere arbeidet med HMS, i henhold til Internkontrollforskriften. I henhold til forskriften skal alt HMS-arbeid være dokumentert skriftlig. Styret vil fortsette med å benytte HMS Portalen for å strukturere dette arbeidet. Dette er et viktig styringsverktøy for styret, både i forhold til å prioritere aktiviteter, utarbeide vedlikeholdsplaner og budsjettere.

Det er utarbeidet sjekklister og oppfølging av tiltak innenfor hovedområdene Brannvern, Infrastruktur, Bygningsmasse, Avfallshåndtering og Lekeplass, i tillegg til gjennomgang av tiltak for generelt vedlikehold.

DUGNAD

Det har vært gjennomført en dugnad i samarbeid med deltakere fra de andre 2 sameiene i løpet av 2024, og en interndugnad hvor styremedlemmer ryddet hele uteområdet i Jernbaneveien 101 før arbeidet med å skifte membrandekke kunne starte.

PLANER FOR UTBYGGING AV JERNBANEVEIEN 115

Som tidligere informert om, så ble arealdelen av kommuneplanen behandlet i Kommunestyret våren 2023, hvor det ble vedtatt at Jernbaneveien 115 kan bygges ut og fortettes utover eneboligen som står der i dag. Etter dette har det vært avholdt oppstartsmøte med kommunen 7. mars 2024 mellom reguleringsmyndigheten i Bærum Kommune og utbygger. Styret har i løpet av 2024 hatt møte med utbygger, og møter med Styret i Jernbaneveien 121, og våre naboer i Terrasseveien, som også vil bli berørt av planlagt utbygging. Styret sendte inn merknader til mottatt varsel om oppstart av planarbeidet i august 2024. Styret følger med saksbehandlingen og informerer beboerne løpende når det er noe å informere om i saksgangen og dialogen mellom kommunen og utbygger.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Som styret tidligere har informert om så har vi fått bistand fra Huseiernes Landsforbund for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vedlikeholdsplanen inneholder anbefalte tiltak i perioden 2024 -2034. Vedlikeholdsplanen ble vedlagt innkallingen til årsmøte i 2024.

Styret har i løpet av 2024 jobbet med å identifisere hvilke tiltak som må prioriteres på kort og mellomlang sikt. Vedlikeholdsplanen er delt inn i 3 kategorier med følgende prioritet: Høy, Medium og Lav. Vi har i 2024 prioritert tiltak som har høy prioritet innenfor en tidsperiode på 0-1 år, i henhold til anbefaling fra bygningsingeniør. Vedlikeholdstiltakene som er gjennomført er finansiert over sameiets driftsbudsjett,i tillegg til midler som ble overført til sameiets vedlikeholdskonto i 2024. Se forøvrig detaljer over planlagte vedlikeholdsaktiviteter inkl. estimat i neste 5-års periode i separat vedlegg.

HENDELSER

Heisstans

Vi har i 2024 hatt betydelig færre problemer med heisstans sammenlignet med 2023. Vi hadde noen mindre problemer med heisene i 97 og 99, som gjorde at de ikke traff etasjen helt korrekt. I tillegg hadde vi en heisstans i 103. Feil på disse heisene er utbedret, og heisene har fungert tilfredsstillende etter reparasjon.

Vannlekkasjer og forsikringssaker

Det har siden forrige årsmøte vært meldt inn en skadesak til Gjensidige Forsikring som gjelder svartsopp/fuktighet på vegg i soverom, grunnet dårlig ventilasjon.

I tillegg ble det oppdaget snø/fukt på loft i enkelte leiligheter i forbindelse med ekstremværet som var i begynnelsen av januar 2025. Styret har mottatt rapport, og vil innhente priser fra flere blikkenslagere, og vurdere videre tiltak.

Sameiet har i løpet av de siste 60 månedene hatt flere tilfeller av vannlekkasjer på grunn av defekte varmtvannsberedere. Varmtvannsberedere har en max levetid på 15-20 år. Dette har medført en kraftig økning i sameiets forsikringspremie til Gjensidige forsikring for 2025. Styret henstiller derfor alle seksjonseiere om å skifte varmtvannsberedere for å unngå ytterligere økning i sameiets forsikringspremie til Gjensidig Forsikring.

GENERELT

Det har vært et aktivt år i styret, og mange saker har vært behandlet. Vi opplever at vi har god dialog med beboere i sameiet.

Styret vil igjen minne om at gjesteparkeringsplassen ikke skal benyttes til permanent parkering for beboere i sameiet. Styret er også klar over at det er andre som ikke bor i vårt sameiet som benytter vår gjesteparkering. Styret følger opp dette i perioder, og tar kontakt med de som står feilaktig parkert, i tillegg til at vi har dialog og følger opp med styreledere i de to andre sameiene.

Styret vil også minne om at seksjonseiere er ansvarlig for å informere, og overlevere husordensregler til sine leietakere.

ØKONOMI

Sameiet har generelt god likviditet. Resultatet for 2024 viser imidlertid et negativt driftsresultat på ca kr 363.000,- som er betydelig høyere enn budsjett og prognose. Dette kan forklares med utbedringen /skifte av membrandekket på uteområdet i Jernbaneveien 101 som var helt nødvendig å gjennomføre. Denne utbedringen hadde en kostnad på ca. kr 500.000,- I tillegg skiftet vi ut alarmer i alle heisene og oppgraderte til 4G, som ikke var hensyntatt og planlagt i budsjettet for 2024.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på minus ca. kr 13.000,-.

Årsresultatet er basert på en økning i felleskostnadene på 10,8%. Styret har i budsjettforutsetningene lagt til grunn en betydelig økning i Kommunale avgifter på 13,8%, fortsatt høye strømpriser, og en kraftig økning i forsikringspremie til Gjensidige på hele 39,5%. Vi har også hensyntatt en økning på 17,2% på sameiets kollektive TV-og bredbåndsavtale med Telenor. I tillegg er det hensyntatt en generell økning av KPI på 4,5% på alle tjenester/leverandører. Det er også avsatt budsjettmidler for generelt/løpende vedlikehold i henhold til anbefaling fra forvalter

19.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 208 780	2 183 196	2 204 724	2 459 156
Sum		**2 208 780**	**2 183 196**	**2 204 724**	**2 459 156**
Sum		**2 208 780**	**2 183 196**	**2 204 724**	**2 459 156**
Forretningsførsel og revisjon	2	124 383	117 841	116 000	128 375
Lønn og honorar	3, 4	148 330	148 330	148 330	148 330
Vedlikehold	5	770 134	377 094	347 000	388 000
Eksterne tjenester	6	440 190	434 157	413 250	439 000
Kabel-tv og bredbånd		291 444	256 269	291 444	341 638
Forsikring		160 056	133 396	160 056	223 328
Kommunale avgifter		603 501	537 739	615 000	700 000
Brensel og strøm		55 949	47 400	80 000	65 000
Andre driftsutgifter	7	28 548	26 147	42 500	38 500
Sum		**2 622 536**	**2 078 373**	**2 213 580**	**2 472 171**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-413 756**	**104 823**	**-8 856**	**-13 015**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-413 756**	**104 823**	**-8 856**	**-13 015**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	38 421	24 222	0	0
Andre finansposter	9	-12 230	-11 383	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**50 651**	**35 605**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**-363 105**	**140 428**	**-8 856**	**-13 015**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-363 105**	**140 428**	**-8 856**	**-13 015**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	300	300
Sum anleggsmidler		**300**	**300**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 518	0
Til gode av forretningsfører		0	520
Forskuddsbetalte kostnader	12	297 203	253 354
Andre fordringer		0	15 468
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		694 381	941 916
Innestående på særvilkår	13	10 961	0
Sum omløpsmidler		**1 034 063**	**1 211 259**
SUM EIENDELER		**1 034 363**	**1 211 559**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		964 296	823 868
Årets resultat	10	-363 105	140 428
Sum egenkapital		**601 191**	**964 296**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 519	4 242
Gjeld til forvaltningsklient		0	422
Leverandørgjeld		301 544	220 282
Annen kortsiktig gjeld		123 109	22 316
Sum kortsiktig gjeld		**433 172**	**247 263**
Sum gjeld		**433 172**	**247 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 034 363**	**1 211 559**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Sted:_____, dato:_____

Torhild Marie Tambøl Styreleder	Anita Vivi Marianne Mathiesen Styremedlem	Susanne Krøvel Styremedlem
Morten Rønqvist Styremedlem	Ida Ohme Pedersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 916 748	1 916 748	1 916 748	2 123 964
3612 Inntekt kabel-tv	292 032	266 448	287 976	335 192
Sum	**2 208 780**	**2 183 196**	**2 204 724**	**2 459 156**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 527	11 949	13 000	9 375
Forretningsførerhonorar	80 862	79 668	83 000	85 000
Annen regnskapsførsel	40 995	26 224	20 000	34 000
Sum	**124 383**	**117 841**	**116 000**	**128 375**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330	18 330	18 330
Sum	**148 330**	**148 330**	**148 330**	**148 330**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	692 814	76 151	319 000	350 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 094	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	58 494	19 053	0	10 000
6640 Periodisk vedlikehold	14 826	5 699	28 000	28 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	264 097	0	0
6695 Egenandel forsikring	4 000	10 000	0	0
Sum	**770 134**	**377 094**	**347 000**	**388 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	134 079	135 716	155 000	145 000
6360 Renhold	96 750	90 288	95 000	102 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	34 359	20 429	16 500	32 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	30 000	40 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	175 002	180 723	116 750	120 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	7 001	0	0
Sum	**440 190**	**434 157**	**413 250**	**439 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6800 Kontorrekvisita	0	0	1 000	1 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 112	3 000	2 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	5 045	1 822	4 000	2 000
7420 Gave, fradragsberettiget	0	0	1 500	1 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	0	2 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 753	5 627	6 000	5 500
7772 Andre gebyrer	0	3 300	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 707	5 000	10 000
7790 Andre driftskostnader	19 750	9 579	20 000	17 000
Sum	**28 548**	**26 147**	**42 500**	**38 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	38 019	24 222	0	0
8059 Andre renteinntekter	402	0	0	0
Sum	**38 421**	**24 222**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-12 230	-11 383	0	0
Sum	**-12 230**	**-11 383**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**963 996**	**823 568**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-363 105	140 428
B. Årets endring i disponible midler	**-363 105**	**140 428**
C. Disponible midler 31.12	**600 891**	**963 996**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1312 Andel i ABBL	300	300
Sum	**300**	**300**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	223 328	160 056
1749 Forskuddsbetalte kostnader	73 875	93 298
Sum	**297 203**	**253 354**

Note 13 - Innestående på særvilkår

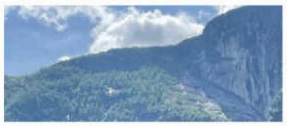
Sameiet har i 2024 opprettet en egen særvilkårskonto for vedlikehold. Det er pr 31.12.2024 kr 10 960,80 stående på konto.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Styreleder	Torhild Marie Tambøl (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ida Ohme Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Anita Vivi Marianne Mathiesen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Susanne Krøvel (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Morten Rønqvist (sign.)	07.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 363 105.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Document ID: bd791908-95cf-49ef-a85a-2e4d0fd7b72c

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 13.mars 2025
Blåberg AS

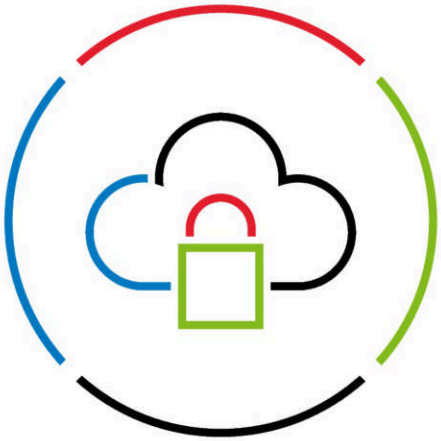
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: bd791908-95cf-49ef-a85a-2e4d0fd7b72c

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: bd791908-95cf-49ef-a85a-2e4d0fd7b72c

2025-03-13 12:14:05 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 0fd89bcb-a214-4629-9786-4c396721dde3

Document ID: bd791908-95cf-49ef-a85a-2e4d0fd7b72c


VEDLIKEHOLDSPLAN
2024 – 2029
Sameiet Stabekktunet Bygg IV

STYRET HAR SIDEN FORRIGE ÅRSMØTE HATT EN GJENNOMGANG AV TILTAK OG PRIORITERINGER SOM BLE ANBEFALT I VEDLIKEHOLDSPLANEN. RAPPORTEN INNEHOLDER TOTALT 32 ANBEFALTE TILTAK FOR VEDLIKEHOLD. NOEN AV TILTAKENE SOM BLE FORESLÅTT I RAPPORTEN ER IKKE RELEVANTE, DA DET ER VEDLIKEHOLDS AKTIVITETER SOM STYRET I SAMEIET HAR GOD KONTROLL PÅ. DET VIL SI AT DE ALLEREDE ER GJENNOMFØRT, ELLER INNGÅR I LØPENDE VEDLIKEHOLDSPLANER. TILTAKENE ER INNDELT I 3 ULIKE KATEGORIER:

HØY - PRIORITET 0 - 1 ÅR
MIDDELS - PRIORITET 2 - 5 ÅR
LAV PRIORITET - PRIORITET 6 - 10 ÅR

STYRET HAR I DENNE OMGANG VALGT Å FOKUSERE PÅ TILTAK MED HØY OG MIDDELS PRIORITET INNENFOR KOMMENDE 5 ÅRSPERIODE.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER MED HØY PRIORITET

Aktivitet	Tiltak	Prioritet	Periode	Estimat	2024	2025
244 - Innvendig leilighetsdører. Ved befaring observert skjeve dører og pakninger som er løse. Dørene til-fredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand	Dører må justeres, smøres og det må monteres klemlister - gjennomført	Høy	0-1 år	140 000	118 000	
261 - Primær konstruksjon - Flate tak over felles garasje. Det er registrert lekkasje som må utbedres. Dette kan ses som	Utbedre lekkasje /ny membran på uteområde i Jernbanevn 101. ref tilbud som vi har mottatt.	Høy	0-1 år	280 000	500 000	
261 - Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag. Det er registrert stedvise skader	Periodisk rengjøring, vedlikehold og reprasjon av frostsprengt nedløpsrør	Høy	0-1 år	48 000		60 000
	Totalekostnader			**468 000**	**618 000**	**60 000**

Styret har prioritert ovennevnte tiltak, som i Vedlikeholds rapporten er definert med høy prioritet i 2024/2025.

To av tiltakene er gjennomført, og tiltaket som gjelder utskiftning av nedløpsrør vil bli gjennomført våren 2025. Tiltakene finansieres over sameiets driftsbudsjett.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER - MEDIUM PRIORITET FREM TIL 2029

Aktivitet	Tiltak	Prioritet	Periode	Estimat	2024	2025	202	202	202	2029	Delsum oppsj
212 - Byggegrop Radon - Radonmåling gjennomført i 2023 - Skal gjøres hvert 5. år - Gjennomført	Infoskriv til beboere som leier ut, Infoskriv er sendt seksjonseiere i 2024. Neste Radonmåling 2028	Medium	2-5 år	4 000					4 000		
217 - Drenering og overvann	Drensledninger og kummer må renses og spyles, fuktsikring av yttervegger må sjekkes	Medium	2-5 år	26 000							
231 - Utvendig kledning - teglstein, det er registrert skader, manglende bevegelesfuger, frostskadet	Fasadevask og refuging	Medium	2-5 år	530 000						530 000	
231 - Utvendig kledning - Trekledning, noen råteskader pga vær og aldersslitasje	Overflatebehandling av fasader, trekledning på vegger og belistning. Råteskadet trekledning må	Medium	2-5 år	520 000						520 000	
234 - Vinduer på fellesområder - har behov for overflate-behandling. Beslag og karm har tørkesprekker	Overflatebehandling av vinduer ved inngangsparti, beslag og karmer på vinduer	Medium	2-5 år	90 000							
234 - Vinduer og balkongdører - Det er registrert stort behov for overflatebehandling . Vinduer og balkongdører er vurdert å kunne benyttes i de neste 10 årsperiode forutsatt at det gjennomføres overflatebehandling	Overflatebehandling/Maling	Medium	2-5 år	1 800 000						1 800 000	
261 - Primærkonstruksjon - Tekking på hovedtakene. Fremstår god stand, normal aldersslitasje	Det anbefales rengjøring, fjerning av mose, og eventuelt impregnering. Prisen gjelder høytrykks-vask av taket - Fjerning av mose ble gjennomført i 2019	Medium	2-5 år	860 000							
401 - Elektro generelt - Internkontroll - periodisk kontroll i felles områder anbefales hvert 5. år	Kontroll av el-anlegg i fellesområder ble gjennom-ført i Februar 2021 - Neste kontroll 2026 i henhold til forskriften	Medium	2-5 år	-			25 000				
621 - Heiser Personheiser - Periodisk kontroll skal gjennomføres hvert 2. år	Periodisk heiskontroll gjennomført i 2023. Det anbefales at styret kartlegger fremtidig ved-likeholdskostnader.	Medium	2-5 år	200 000		40 000					
Brannslukningsutstyr - Vi har avtale med Firesafe	enkelte leilighet. Skal gjennomføres hvert 5 år. Kontroll gjennomført våren 2022	Medium	2-5 år					35 000			
	Totalekostnader			**4 030 000**		**40 000**	**25 000**	**35 000**	**4 000**	**2 850 000**	


Vedlikeholds aktiviteter merket med
finansieres over sameiets driftsbudsjett
Styret vil gjøre en vurdering av hvilke aktiviteter som kan gjennomføres på dugnad, eventuelt med noe egeninnsats fra beboere.
Styret vil også prioritere nødvendig tid og ressurser for å innhente priser fra ulike leverandører, slik at vi oppnår gunstige priser.
Kostnader til fasadevask, re-fuging, overflatebehandling/malin g av fasader, utskiftning trekledning på vegger vil være de største kostnadsdriverne.
Det vil være behov for betydelig kapital for å gjennomføre nødvendige tiltak i neste 5 års periode. Kapitalbehovet vil være i størrelsesorden
MNOK 1.0 – 2,8
Styret ønsker å legge frem forslag til en spareplan på årsmøte, og det er foreslått 2 alternativer.
Beløpet som er foreslått vil ikke dekke nødvendige tiltak for vedlikehold som er foreslått i løpet av neste 5 års periode, og det vil være nødvendig å justere spareplanen, og avsetning til vedlikehold i løpet av periode.

FORSLAG TIL FORELØPIG SPAREPLAN

		2025	2026	2027	2028	2029	Sum
Sparing Vedlikeholdskonto - husleieøkn. 3 kr/kvm/mnd*	1	103 60	155 412	155 412	155 412	155 412	725 256
Sparing Vedlikeholdskonto - husleieøkn. 2 kr/kvm/mnd*	2	69 072	103 608	103 608	103 608	103 608	483 504
Avsetning til vedlikehold over driftsregnskapet/år		100 000	150 000	150 000	150 000	150 000	700 000

Planlagte aktiviteter - Dugnad 29. april 2025

1	Oppgaver
2	Fjerne busker 97-103
3	Vaske vinduer oppgang 97 - 99 - 101
4	Vaske og male sidepanel på hovedinngangsdørene 97 - 99 - 101
5	Vaske og male vegg ved garasjeport
6	Beskjære i skråningen bak 97 - 99 - 101
7	Fjerne gullregn (1 stor)
8	Visuell inspeksjon av overvannskum + ev fjerne hindringer
9	Avdekke knotteplast (grave), rense inntil vegg, skru på kantlist


VEDLIKEHOLDSPLAN
2024 – 2029
Sameiet Stabekktunet Bygg IV

STYRET HAR SIDEN FORRIGE ÅRSMØTE HATT EN GJENNOMGANG AV TILTAK OG PRIORITERINGER SOM BLE ANBEFALT I VEDLIKEHOLDSPLANEN. RAPPORTEN INNEHOLDER TOTALT 32 ANBEFALTE TILTAK FOR VEDLIKEHOLD. NOEN AV TILTAKENE SOM BLE FORESLÅTT I RAPPORTEN ER IKKE RELEVANTE, DA DET ER VEDLIKEHOLDS AKTIVITETER SOM STYRET I SAMEIET HAR GOD KONTROLL PÅ. DET VIL SI AT DE ALLEREDE ER GJENNOMFØRT, ELLER INNGÅR I LØPENDE VEDLIKEHOLDSPLANER. TILTAKENE ER INNDELT I 3 ULIKE KATEGORIER:

HØY - PRIORITET 0 - 1 ÅR
MIDDELS - PRIORITET 2 - 5 ÅR
LAV PRIORITET - PRIORITET 6 - 10 ÅR

STYRET HAR I DENNE OMGANG VALGT Å FOKUSERE PÅ TILTAK MED HØY OG MIDDELS PRIORITET INNENFOR KOMMENDE 5 ÅRSPERIODE.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER MED HØY PRIORITET

Aktivitet	Tiltak	Prioritet	Periode	Estimat	2024	2025
244 - Innvendig leilighetsdører. Ved befaring observert skjeve dører og pakninger som er løse. Dørene til-fredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand	Dører må justeres, smøres og det må monteres klemlister - gjennomført	Høy	0-1 år	140 000	118 000	
261 - Primær konstruksjon - Flate tak over felles garasje. Det er registrert lekkasje som må utbedres. Dette kan ses som	Utbedre lekkasje /ny membran på uteområde i Jernbanevn 101. ref tilbud som vi har mottatt.	Høy	0-1 år	280 000	500 000	
261 - Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag. Det er registrert stedvise skader	Periodisk rengjøring, vedlikehold og reprasjon av frostsprengt nedløpsrør	Høy	0-1 år	48 000		60 000
	Totalekostnader			**468 000**	**618 000**	**60 000**

Styret har prioritert ovennevnte tiltak, som i Vedlikeholds rapporten er definert med høy prioritet i 2024/2025.

To av tiltakene er gjennomført, og tiltaket som gjelder utskiftning av nedløpsrør vil bli gjennomført våren 2025. Tiltakene finansieres over sameiets driftsbudsjett.

VEDLIKEHOLDSAKTIVITETER - MEDIUM PRIORITET FREM TIL 2029

Aktivitet	Tiltak	Prioritet	Periode	Estimat	2024	2025	202	202	202	2029	Delsum oppsj
212 - Byggegrop Radon - Radonmåling gjennomført i 2023 - Skal gjøres hvert 5. år - Gjennomført	Infoskriv til beboere som leier ut, Infoskriv er sendt seksjonseiere i 2024. Neste Radonmåling 2028	Medium	2-5 år	4 000					4 000		
217 - Drenering og overvann	Drensledninger og kummer må renses og spyles, fuktsikring av yttervegger må sjekkes	Medium	2-5 år	26 000							
231 - Utvendig kledning - teglstein, det er registrert skader, manglende bevegelesfuger, frostskadet	Fasadevask og refuging	Medium	2-5 år	530 000						530 000	
231 - Utvendig kledning - Trekledning, noen råteskader pga vær og aldersslitasje	Overflatebehandling av fasader, trekledning på vegger og belistning. Råteskadet trekledning må	Medium	2-5 år	520 000						520 000	
234 - Vinduer på fellesområder - har behov for overflate-behandling. Beslag og karm har tørkesprekker	Overflatebehandling av vinduer ved inngangsparti, beslag og karmer på vinduer	Medium	2-5 år	90 000							
234 - Vinduer og balkongdører - Det er registrert stort behov for overflatebehandling . Vinduer og balkongdører er vurdert å kunne benyttes i de neste 10 årsperiode forutsatt at det gjennomføres overflatebehandling	Overflatebehandling/Maling	Medium	2-5 år	1 800 000						1 800 000	
261 - Primærkonstruksjon - Tekking på hovedtakene. Fremstår god stand, normal aldersslitasje	Det anbefales rengjøring, fjerning av mose, og eventuelt impregnering. Prisen gjelder høytrykks-vask av taket - Fjerning av mose ble gjennomført i 2019	Medium	2-5 år	860 000							
401 - Elektro generelt - Internkontroll - periodisk kontroll i felles områder anbefales hvert 5. år	Kontroll av el-anlegg i fellesområder ble gjennom-ført i Februar 2021 - Neste kontroll 2026 i henhold til forskriften	Medium	2-5 år	-			25 000				
621 - Heiser Personheiser - Periodisk kontroll skal gjennomføres hvert 2. år	Periodisk heiskontroll gjennomført i 2023. Det anbefales at styret kartlegger fremtidig ved-likeholdskostnader.	Medium	2-5 år	200 000		40 000					
Brannslukningsutstyr - Vi har avtale med Firesafe	enkelte leilighet. Skal gjennomføres hvert 5 år. Kontroll gjennomført våren 2022	Medium	2-5 år					35 000			
	Totalekostnader			**4 030 000**		**40 000**	**25 000**	**35 000**	**4 000**	**2 850 000**	


Vedlikeholds aktiviteter merket med
finansieres over sameiets driftsbudsjett
Styret vil gjøre en vurdering av hvilke aktiviteter som kan gjennomføres på dugnad, eventuelt med noe egeninnsats fra beboere.
Styret vil også prioritere nødvendig tid og ressurser for å innhente priser fra ulike leverandører, slik at vi oppnår gunstige priser.
Kostnader til fasadevask, re-fuging, overflatebehandling/malin g av fasader, utskiftning trekledning på vegger vil være de største kostnadsdriverne.
Det vil være behov for betydelig kapital for å gjennomføre nødvendige tiltak i neste 5 års periode. Kapitalbehovet vil være i størrelsesorden
MNOK 1.0 – 2,8
Styret ønsker å legge frem forslag til en spareplan på årsmøte, og det er foreslått 2 alternativer.
Beløpet som er foreslått vil ikke dekke nødvendige tiltak for vedlikehold som er foreslått i løpet av neste 5 års periode, og det vil være nødvendig å justere spareplanen, og avsetning til vedlikehold i løpet av periode.

FORSLAG TIL FORELØPIG SPAREPLAN

		2025	2026	2027	2028	2029	Sum
Sparing Vedlikeholdskonto - husleieøkn. 3 kr/kvm/mnd*	1	103 60	155 412	155 412	155 412	155 412	725 256
Sparing Vedlikeholdskonto - husleieøkn. 2 kr/kvm/mnd*	2	69 072	103 608	103 608	103 608	103 608	483 504
Avsetning til vedlikehold over driftsregnskapet/år		100 000	150 000	150 000	150 000	150 000	700 000

SAMEIET. STABEKKTUNET BYGG IV

ORDINÆRT SAMEIERMØTE ONSDAG 2. APRIL 2025.

VALGKOMITEENS INNSTILLING.
Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer:

Vivi Pettersen (99)
Turid Os. (103)

Valgkomiteens forslag til nytt styre fremstår som følger:

Styreleder	Torhild Tambøl. Nr. 103.	ikke på valg	1 år igjen
Styremedlem	Morten Rønqvist. Nr. 101	ikke på valg.	1 år igjen
Styremedlem	Ida Ohme Pedersen. Nr. 99	ikke på valg.	1 år igjen
Styremedlem	Anita Mathisen Nr. 97	Velges for 2 år	
Styremedlem	Susanne Krøvel Nr 101	Velges for 2 år	

VARAMEDLEMMER:

1. varamedlem. Hilde Elinor Holtet. Nr. 103 velges for 2 år

1. varamedlem
. Sivert Håkenåsen Lund. Nr. 97 Velges for 2 år.

Stabekk 16. mars 2025.

Vivi J Pettersen ..... Turid Os.

Vivi Pettersen Turid Os

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Hos Anita Mathiesen, Jernbaneveien 97.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Ida Ohme Pedersen

Vedtak:

Ida Ohme Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 13 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Styreleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Som referent ble foreslått Anita Mathiesen. Til å underskrive protokollen ble foreslått Randi Rongved og møteleder Ida Ohme Pedersen.

Vedtak:

Anita Mathiesen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ida Ohme Pedersen og Randi Rongved valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått av Styreleder Torhild Tambøl

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått dekket av opptjent egenkapital.

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og enstemmig tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 130.000,-.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 130.000,- ble enstemmig vedtatt

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om veldlikeholdsplan for perioden 2024 - 2029

Til årsmøte 2024 fikk sameierne tilsendt Vedlikeholdsplan utarbeidet av Aktiva Takst A/S v/Torstein Rørby. Følgende ble vedtatt på årsmøte:

Vedlikeholdsplan legges til grunn, og styret kommer tilbake med prioritert fremdriftsplan/oversikt inklusive kostnadsforslag senest til neste årsmøte. Orientering om tiltak som må prioriteres inneværende år vil bli informert om i styreprotokoller i løpet av høsten.

Styret har forholdt seg til vedtaket, og det vedlegges strukturert informasjon om fremdrift og fremtidige behov for vedlikehold og beregnede kostnader i forhold til den mottatte vedlikeholdsplanen.
Styret gjør oppmerksom på at det i løpet av vinteren 2024 ble avdekket behov for utbedringer utover det som ble beskrevet i planen fra 2024, etter befaring av takstmann. Det ble avdekket behov for å sikre at fukt ikke trenger inn i taket og vegg i garasjeanlegg, grunnet utett membran på noen av terrassene som beskytter deler av taket i garasjeanlegg. Utbedring av membran anbefales å gjøre innenfor en 5 års periode. Kostnadene til dette tettingsarbeidet vil komme i tillegg til kostnadene presentert i oversikten. Styret vil innhente tilbud fra flere leverandører, og vil vurdere hvilke terrasser som bør prioriteres i 2026. Styret har foreløpig ikke konkludert på hvordan dette skal finansieres, men vil gjøre en vurdering når vi mottar kostnadsoverslag. Antatt kostnad pr. terrasse vil være i størrelsesorden NOK 100' - NOK 150'

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering om utbygging av Jernbaneveien 115

Orienterte og besvarte spørsmål.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Dugnad 29. april 2025

Styret planlegger dugnad på sameiets utearealer tirsdag 29. april 2025, og vi håper flest mulig beboere og eventult familiemedlemmer blir med.
Vedlagt oversikt viser hovedtrekkene i de aktivitetene vi planlegger å gjennomføre på dugnaden. En overordnet forklaring til hovedtrekkene er at beplantningen foran blokken fjernes for å få tilgang til veggen bak buskene. Skråningen bak beskjæres for å forsøke å få mer sollys på fasaden, blant annet for å forsøke å redusere mose.
Vi planlegger også å male og gjennomføre generelt og forebyggende vedlikehold. Målet med dugnaden er å gjøre en del selv, for å unngå å betale for et firma som gjør jobben vi kan gjøre. I tillegg er dugnaden en fin anledning til å bli kjent med hverandre, så vi håper flest mulig kan delta. Vi trenger alle som kan bidra, både store og små, vi har oppgaver til alle sammen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring i vedtekter som gjelder utleie av biloppstillingsplass

Det foreslås at årsmøtet vedtar følgende nytt punkt under vedtektenes punkt 6 angående "Seksjonseiers disposisjonsrett":

"Seksjonseiere kan leie ut sin biloppstillingsplass, forutsatt at seksjonseier kun leier biloppstillingsplassen ut til andre beboere/seksjonseiere som bor i sameiet. Dette er grunnet sikkerhets- og adgangshensyn. Seksjonseier skal informere styret om leietakers navn og adresse innen oppstart av leieforholdet."

Vedtak:

18 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Vedlikeholdsplan Sameiet Stabekktunet Bygg IV - Avsetning på vedlikeholdskonto

Styret har tidligere informert om vedlikeholdsplanen for 2024-2034 utarbeidet av bygningsingeniør fra Huseiernes Landsforbund. Vedlikeholdsplanen ble også vedlagt og gjennomgått på siste årsmøte. Sameiet vil i løpet av de neste 10 årene ha behov for å gjennomføre flere bygningsmessige vedlikeholdsaktiviteter, totale kostnader er estimert til ca MNOK 5,0. Det er behov for å lage en spareplan, foreløpig for de nærmeste 5 årene med en avsetning på sameiets vedlikeholdskonto. Behovet for avsetning til vedlikehold vil minimum være i størrelsesorden MNOK 1,0 - MNOK 2,8 over en 5 årsperiode. Styret forutsetter at vi også kan øremerke midler til vedlikeholdskonto som er budsjettert over sameiets driftsbudsjett. Dette forutsetter at vi ikke får uforutsette utgifter til vedlikehold som må prioriteres. Syret ønsker, så langt det er mulig, å unngå ta opp lån for nødvendig bygningsmessig vedlikehold.

Vedtak:

Det vedtas en spareplan for avsetning til vedlikeholdskonto fra og med 1. mai 2025:

Alternativ 1) 12 stemmer for

Det avsettes kr 3,- /kvm/mnd fra og med 1. mai 2025, slik at vi bygger opp kapital til vedlikehold frem til 2029. Dette vil gi sameiet en sparekapital på vedlikeholdskonto pr Kr 725.000 frem til 2029.

Alternativ 2) enstemmig mot

Det avsettes kr 2,-/kvm/mnd fra og med 1. mai 2025 , slik at vi bygger opp kapital til fremtidig vedlikehold til 2029. Dette vil gi sameiet et sparekapital på vedlikeholdskonto på kr 483.000 frem til 2029.

Alternativ 3) forslag fremmet av beboer på årsmøte: Det avsettes kr 4,-/kvm/mnd fra og med 1. mai 2025. 6 stemte for dette forslaget

Endelig vedtak: Alternativ 1 ble valgt med 12 stemmer.

Det avsettes kr 3,- /kvm/mnd fra og med 1. mai 2025, slik at vi bygger opp kapital til vedlikehold frem til 2029. Dette vil gi sameiet en sparekapital på vedlikeholdskonto pr Kr 725.000 frem til 2029.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder Torhild M. Tambøl er ikke på valg, har ett år igjen av sin periode.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

På valg: Susanne Krøvel

På valg: Anita Mathiesen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ida Ohme Pedersen

Morten Rønqvist

Vedtak:
Susanne Krøvel og Anita Mathiesen ble valgt med akklamasjon for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ingeborg Wulfsberg

Nils Petter Falster

Vedtak:
Hilde Elinor Holtet og Sivert Håkenåsen Lund ble valgt med akklamasjon for 2 år.

6.4 Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling ble gjennomgått.

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling ble vedtatt med akklamasjon.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Torhild Marie Tambøl, 1 år igjen
Styremedlem: Morten Rønqvist 1 år igjen
Styremedlem: Ida Ohme Pedersen for 1 år igjen
Styremedlem: Susanne Krøvel valgt for 2 år
Styremedlem: Anita Vivi Marianne Mathiesen valgt 2 år
Varamedlem: Hilde Elinor Holtet valgt for 2 år
Varamedlem: Sivert Håkenåsen Lund valgt for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Turid Os, ikke på valg - 1 år igjen

Vivi Pettersen , ikke på valg - 1 år igjen

Vedtak:
Forslag om et tredje medlem ble vedtatt. Svein Michelsen ble valgt med akklamasjon.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 21:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Torhild Marie Tambøl, 1 år igjen
Styremedlem: Morten Rønqvist 1 år igjen
Styremedlem: Ida Ohme Pedersen for 1 år igjen
Styremedlem: Susanne Krøvel valgt for 2 år
Styremedlem: Anita Vivi Marianne Mathiesen valgt 2 år
Varamedlem: Hilde Elinor Holtet valgt for 2 år
Varamedlem: Sivert Håkenåsen Lund valgt for 2 år

Protokoll for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ida Ohme Pedersen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Anita Vivi Marianne Mathiesen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Randi Arleene Rongved (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Ida Ohme Pedersen (sign.)	04.04.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 10.06.2025, kl 18:00

Sted: hos Anita Mathiesen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV tirsdag 10.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

tirsdag 10.06.2025, kl 18:00 hos Anita Mathiesen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag om leverandør av fibernett

Vi har mottatt varsel fra Telenor om at de skal bygge ut fiber i vårt område, og at de stenger signaler via eksisterende infrastruktur i løpet av høsten. Styret har vurdert endring av sameiets kollektive bredbånds- og TV-avtale. Det er innhentet tilbud fra Telenor, Viken og Global Connect. Styret ønsker og involvere beboerne i sameiet i forhold til valg av eventuell ny leverandør, og innkaller derfor til ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak: Sameiet Stabekk-tunet bygg IV velger å inngå avtale med _ om leveranse av TV/Bredbånd

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Produktavtale Frihet M

Dette er et vedlegg til Telenor Norge AS ("Telenor") avtale om Frihet M, og gjelder for den sammenslutningen som i avtalen har angitt at de ønsker en av Telenors produktavtaler Frihet (heretter kalt "avtalen").

Avtalen er inngått mellom Telenor Norge AS og Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV ("kunden").

1. Beskrivelse av Frihet M

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd eller bredbånd og TV.

Hver beboer får

- 260 poeng til å velge det som passer for dem
- Bredbåndsruter
- TV-boks

Når tjenestene leveres er de 260 poengene forhåndsvalgt til bredbåndshastighet 150 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene.

Beboeren kan velge å benytte poengene til å endre bredbåndshastighet og/eller T-We innhold.

Beboeren kan kjøpe ekstrapoeng dersom de ønsker å velge ytterligere tjenester som høyere bredbåndshastighet og/eller ekstra T-We innhold

- Ekstra T-We innhold forutsetter at beboer har T-We basispakke

Telenor står til enhver tid fritt til å endre sine produkters navn eller sammensetning.

2. Forutsetninger

Den enkelte boenhets tilgang til tjenestene beskrevet under punkt 1 over forutsetter:

a) At avtaler om bruk av tjenestene er inngått mellom Telenor og representant for den enkelte boenhet, jf. Telenors generelle avtalevilkår;

b) At Telenor mottar fullstendig liste over tilknyttede boenheter i avtalt format inkludert navn, adr.leil.nr og H-nr. ved bestilling av Frihets-produktet;

c) At Telenor med halvårlig mellomrom mottar en oppdatering av den liste som omtalt i b) over

d) At kunden vil bistå Telenor i forbindelse med markedsføring/informasjon til tilknyttede boenheter, samt ved utlevering av utstyr (herunder modem, ruter og dekoder) til disse.

3. Vederlag

Kunden betaler vederlag som oppgitt i overnevnte bestillingsskjema. Kunden må betale ovennevnte vederlag for antall tilknyttede boenheter uavhengig av om den enkelte boenhet tegner individuell avtale om leveranse av tjenester med Telenor.

4. Oppsigelse

Kunden kan etter en bindingstid på 24 måneder si opp denne avtalen med varsel som nevnt i Særskilte vilkår for sammenslutninger. Ved brudd på bindingstiden plikter kunden å betale erstatning til Telenor med et beløp som tilsvarer vederlaget under denne avtalen for den resterende del av bindingstiden.

Ved opphør av denne avtale uansett grunn (herunder ved hevning fra Telenor), plikter kunden, i samarbeid med Telenor, å samle inn alt utlevert utstyr (modem, bredbåndsruter og eventuelle dekodere) fra de tilknyttede boenhetene og gjøre dette tilgjengelig for avhenting for Telenor.

5. Eiendomsrett til utstyr

Telenor eier det utstyr (TV-boks, modem, bredbåndsrutere mv) som benyttes for kundens og de tilknyttede boenhetenes tilgang til tjenestene nevnt i punkt 1. Den enkelte boenhet plikter å varsle om flytting og plikter å sette lånt utstyr igjen i boenheten eller overlevere dette til Telenor ved oppsigelse eller annen opphør av den individuelle avtalen, herunder som følge av flytting.

Avtale

mellom

Telenor Norge AS
(org.nr. 976 967 631)
(heretter "Telenor")

og

Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV
(org. nr. 985140448)
(heretter "Kunden")

om

Utbygging av nytt fibernett i 52 boliger i Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV
(heretter "Avtalen")

1. Avtalens formål og forutsetninger

Denne avtale gjelder utbygging av nytt fibernett til 52 enheter i Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV.

Formålet med avtalen er å legge til rette for levering av Telenors tjenester til boenheter i Kundens bygninger. Denne avtalen regulerer vilkårene for etablering av infrastrukturen og hvilke rettigheter og plikter dette gir Kunden.

2. Telenors plikter

Telenor skal bygge infrastruktur for TV og bredbåndsnett i Kundens eiendom.
Arbeidet er nærmere beskrevet i tilbud av [DATO].

Infrastrukturen skal oppgraderes fra avtalt grensesnitt til veggpunkt for TV og bredbånd.

Med grensesnitt menes koplingspunktet mellom Telenors offentlige telenett og kundens interne nett. Telenors eiendom er frem til felles fysiske grensesnitt. Kundens eiendom er fra fysisk grensesnitt og til hver enkelt boenhet. Hvis dette tilkoblingspunktet er flere fysiske grensesnitt, er kundens eiendom fra hver av disse felles fysiske grensesnittene og til hver enkelt boenhet. Det skal utarbeides dokumentasjon mellom partene som viser grensesnittet og nettets oppbygging.

Nettet skal bygges i samsvar med tekniske forskrifter, lover og regler som gjelder på tidspunktet for utbyggingen. Fiberkabel legges fram til og termineres i ny veggkontakt.

Dersom leiligheten har skjult anlegg fra et spredepunkt i skap/bod, vil fiber termineres i spredepunktet. Eksisterende kabel på list og veggkontakter blir stående urørt. Har leiligheten ethernetkabling kan dette gjenbrukes fra ruterens plassering.

Før arbeidene starter, skal Kunden ha mottatt og skriftlig godkjent kart over kabeltraseer, teknisk skjematikk samt eventuelle antennekontaktpunkter.

Telenor plikter å bygge ut infrastrukturen i henhold til de frister som fremgår av tilbudet eller som for øvrig er skriftlig avtalt mellom partene.

Telenor plikter å gjøre seg kjent med de rom, føringsveier, sjakter og arealer som er avsatt til føring av kabler og plassering av utstyr. Når utbyggingen av infrastrukturen er ferdigstilt, plikter Telenor å overlevere den dokumentasjon som er nødvendig for drift og vedlikehold av infrastrukturen.

Telenor skal ha nødvendige forsikringer under byggeperioden.

3. Kundens plikter

Telenor har rett til fremføring av kabler over Kunden eiendom. Kunden stiller herunder føringsveier, sjakter, tomrørsanlegg, telerom i kjeller og øvrige nødvendige arealer fra tomtegrense og frem til boligenhet eller relevant lokale til rådighet for Telenor. Tilkomst til føringsveier skal godkjennes av Telenor.

Kunden har ansvaret for at installasjonsforberedelsene er gjennomført i henhold til Telenors spesifikasjoner og de fremdriftsplaner som avtales for hver enkelt installasjon, og skal for øvrig bidra til å legge forholdene til rette for at Telenor skal få utført sine plikter etter avtalen, herunder skaffe Telenor tilgang til eiendom og bygningsmasse.

Kunden må selv besørge og bekoste fremføring og levering av strøm der dette er nødvendig.

Kunden er ansvarlig for at utstyr som Telenor har installert i forbindelse med denne avtalen eller bruker under arbeidet med avtalen, ikke blir skadet av Kunden eller de Kunden har ansvaret for, eller at uvedkommende kan kople seg inn på utstyret. Telenors utstyr må heller ikke selges, lånes bort, sammenføyes med annen eiendom, eller pantsettes slik at Telenors eiendomsrett risikerer å gå tapt.

Kunden kan ikke kreve vederlag fra Telenor for utførelse av forhold som nevnt i dette punkt 3.

4. Eiendoms- og disposisjonsrett, Bindingstid

Kunden skal eie den infrastrukturen som bygges ut under denne avtale.

Det kan ikke kreves vederlag fra Telenor knyttet til Telenors bruk av infrastrukturen for levering av tjenester til boenheter og andre enheter tilknyttet infrastrukturen.

Telenors investeringer i forbindelse med utbygging av infrastrukturen er: 750 000,00 kr inkl mva.

Telenor tar forbehold om at det ikke fremkommer vesentlige økonomiske eller tekniske hindringer som Telenor ikke kunne forutse ved inngåelse av denne avtalen.

Avtaleperioden er 24 måneder, og starter når tjenestene er levert til de siste boenheter som er tilknyttet infrastrukturen og første faktura forfaller.

I avtaleperioden er Kunden forpliktet til å benytte Telenor som tjenesteleverandør for TV- og/eller bredbåndstjenester.

Dersom kunden sier opp avtalen i avtaleperioden påløper et bruddgebyr tilsvarende en forholdsmessig del av Telenors investeringer ifm. etablering av infrastrukturen. Ved beregning av bruddgebyret skal det legges til grunn en lineær avskrivning av investeringene over avtaleperioden.

5. Avbestilling

Dersom Kunden bryter avtalen før Telenor har påbegynt leveranse av sine tjenester, vil Telenor fakturere Kunden et bruddgebyr tilsvarende 50% av vederlaget for avtaleperioden, Dersom de kostnader Telenor har hatt i forbindelse med avtalen eller forpliktet seg til overstiger dette beløpet, vil kostnadene utgjøre bruddgebyret.

6. Misligholdssanksjoner

Den som vil påberope seg at avtalen er misligholdt, må omgående reklamere skriftlig etter at vedkommende fikk kjennskap til misligholdet.

Dersom en av partene misligholder sine forpliktelser etter avtalen, kan den annen part kreve retting, prisavslag eller erstatning. Ved vesentlig mislighold, kan avtalen heves.

Telenor har rett og plikt til å utbedre eventuelle mangler ved Telenors ytelse etter kontrakten som skyldes forhold Telenor har ansvaret for. Utbedring skal skje innen en rimelig frist, dog slik at der det er påvist flere mangler, kan Telenor kreve at utbedring av mangler skal skje samlet. Dersom utbedring ikke er foretatt innen fastsatt frist, kan Kunden, forutsatt at Kunden har varslet Telenor om at utbedring settes bort til andre, kreve at Telenor betaler nødvendige kostnader til utbedring utført av andre. med mindre slike kostnader overstiger den prisreduksjon i byggets verdi som mangelen medfører. I så fall skal Telenor i stedet betale prisavslag.

Ved forsinkelse som skyldes forhold Telenor har ansvaret for, påløper en dagmulkt på 0,085 % av den totale avtalte kontraktssum, men ikke mindre enn kr 300,- per virkedag inntil ferdigstillelse. Samlet dagmulkt etter dette punkt skal ikke overstige 10 % av den totale avtalte kontraktssummen.

Økonomisk tap som følge av mangler eller forsinkelse som ikke dekkes i henhold til ovennevnte, kan kun kreves dekket ved forsett eller grov uaktsomhet fra Telenors side.

7. Ansvar for underleverandører

Partene er ansvarlig for utførelsen av avtalte ytelser som utføres av underleverandører de engasjerer.

8. Samarbeid mellom partene

Når én av partene finner det nødvendig, kan hen med tre dagers varsel kreve møte med den annen part for å drøfte avtaleforholdet og måten avtaleforholdet blir gjennomført på.

9. Kontaktpersoner

Følgende personer skal fungere som kontaktpersoner på vegne av partene:

Kontaktperson Telenor: Jens Christiansen	Mobil: +4746442004	E-post: jens.christiansen@telenor.no
Kontaktperson Telenor teknisk:	Tlf:	E-post:
Kontaktperson Kunde: Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV	Mobil:	E-post:
Kontaktperson Kunde teknisk:	Mobil:	E-post:

10. Endringer

Kunden kan be om endringer av leveransen. Telenors aksept av endringsforespørselen kan gjøres betinget av økt vederlag eller endringer i avtalt tidsplan. Telenor må fremme slike betingelser samtidig med at de endrede krav, ytelser eller arbeidsoppgaver aksepteres. Kunden anses å ha akseptert slike betingelser med mindre Telenor skriftlig har mottatt innsigelser innen frist som følger av forbeholdet, eller der slik frist ikke er satt før Telenor iverksetter arbeidet.

Øvrige endringer og tillegg til avtalen skal skje skriftlig og må være undertegnet av bemyndiget personell fra hver av partene.

11. Overføring av rettigheter og plikter

Med mindre annet følger av denne avtale, kan Kunden ikke overdra eller på andre måter overføre sine rettigheter eller plikter etter denne avtalen til tredjeparter uten forutgående skriftlig samtykke fra Telenor.

12. Konfidensialitet

Partene skal bevare taushet om informasjon som er merket konfidensiell, opplysninger om noens personlige forhold eller øvrige opplysninger som etter en alminnelig aktsom vurdering må anses som konfidensiell.

Taushetsplikten gjelder partenes ansatte og andre som handler på partenes vegne i forbindelse med gjennomføringen av avtalen.

Partene plikter å ta de forholdsregler som er nødvendige for å sikre at materiale eller opplysninger ikke blir gjort kjent for andre i strid med bestemmelsene her. Taushetsplikten gjelder også etter at avtalen er opphørt. Ansatte eller andre som fratrer sin tjeneste hos en av partene skal pålegges taushet også etter fratredelsen om forhold som nevnt ovenfor.

13. Force majeure m.m.

Dersom avtalens gjennomføring helt eller delvis hindres, eller i vesentlig grad vanskeliggjøres av forhold som ligger utenfor partenes kontroll, suspenderes partenes plikter i den utstrekning forholdet er relevant, og for så lang tid som forholdet varer. Slike forhold inkluderer, men er ikke begrenset til streik, lockout, og ethvert forhold som etter norsk rett vil bli bedømt som force majeure. Hver av partene kan imidlertid si opp avtalen med en måneds varsel dersom force majeure-tilfellet gjør det særlig byrdefullt for vedkommende å opprettholde avtalen.

Den part som ønsker å påberope seg force majeure skal uten ugrunnet opphold underrette den annen part om den aktuelle force majeure-begivenhet og om når ytelsen antas å kunne gjennomføres.

Dersom offentlig myndighet vedtar ny lovgivning med direkte betydning for avtalen og dette forrykker balansen mellom partene med negativ økonomisk virkning for disse, skal vedkommende part ha rett til å kreve avtalen reforhandlet slik at den økonomiske balansen gjenopprettes.

14. Jurisdiksjon og lovvalg

Denne avtale skal fortolkes og anvendes i samsvar med norsk rett. Partene vedtar Asker og Bærum tingrett som verneting.

Sted: Dato: 22.05.2025

For Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV

For Telenor Norge AS

For Sameiet Stabekk-tunet Bygg IV

VIKENFIBER | VI LEVERER altibox

Tilbud på kollektiv avtale
til SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV

23. mai 2025, 11:39

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG IV består av **52** boenheter som ligger i Jernbaneveien 97-103 1369 Stabekk.

Viken Fiber – Altibox

Viken Fiber er Altibox-partner, hovedkontoret ligger i Drammen, med avdelingskontorer i Porsgrunn, Sarpsborg, Hønefoss og Lillestrøm. Selskapet bygger og drifter fibernett, og leverer Altibox bredbåndstjenester til 250 000 husstander og bedrifter i Buskerud, Akershus, Østfold, Oslo, Vestfold, Telemark og noen kommuner i Innlandet.

Kundeforvaltning

Som kunde hos oss har beboerne i boligselskapet tilgang på kundeservice med markedets beste åpningstider, samtidig som styret får tilgang på et eget nummer der det sitter dedikerte personer som kjenner til avtalen og kan bistå med rask hjelp om det skulle være noe. Hvert kvartal sendes det også ut nyhetsbrev på e-post til styrets kontaktperson med blant annet nyheter, konkurranser, nyttige tips og triks til styret, invitasjon til ulike eventer og mye mer.

Altibox Flex – Grunnpakke

Grunnpakken er en kollektiv løsning der boligselskapet inngår en felles avtale for beboerne. Kostnaden faktureres direkte til boligselskapet, uavhengig av hvilken grunnpakke som velges.

Altibox Flex kommer i tre varianter: S, M og L. Altibox Flex M er den mest populære løsningen blant boligselskaper, da den dekker de fleste behov.

Infrastruktur og utstyr hos sluttkunde

Når vi inngår en avtale om levering av tjenester, vil leverandøren fremføre fiber til hver boenhet. En prosjektleder vil bli oppnevnt for å sikre en effektiv prosess og vil koordinere alle detaljer med dere før vi starter arbeidet. Utstyret som installeres er spesifisert lenger ned i tilbudet.

All fremføring og installasjon dekkes av leverandøren, uten kostnad for boligselskap eller beboer.

Avtaleperiode

I henhold til Lov om elektronisk kommunikasjon (ekomloven), så er det fastsatt at avtaleperiode på tjeneste er 24 mnd. Avtaleperiode for infrastruktur er 60 mnd, og står i forhold til leverandøren sine investeringer og kostnader.

Priser på kollektive tjenester

Vi har gleden av å tilby disse kollektive tjenestene til betydelig rabatterte priser:

Tjeneste	Antall	Pris pr måned
Etablering, avdragsavtale	52	NOK 0.00
Altibox Flex L	52	NOK 509.00

Priser og utstyr

Priser er inkludert mva. per måned per boenhet og inkluderer en wifi-ruter og en dekoder. Dersom beboer velger tjeneste uten TV, medfølger ikke dekoder.

Tilpasning og bestilling av tjenester

Hver beboer kan kostnadsfritt tilpasse sin grunnpakke innenfor inkluderte valgmuligheter i den kollektive avtalen. I tillegg kan beboere bestille oppgraderinger, ekstra produkter og tjenester etter behov. Disse bestillingene faktureres direkte til beboer og inngår som et kundeforhold mellom leverandør og beboer. For mer informasjon, se produktbladet nedenfor.

Presentasjon av tilbud og valg av løsning

Vi deltar gjerne i et møte med styret for å presentere våre løsninger og besvare eventuelle spørsmål. I dagens marked er det mest lønnsomme alternativet for et boligselskap å velge en kollektiv avtale som dekker behovene til flertallet av beboerne.

Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

Vennlig hilsen

Eilev Bye

Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Viken Fiber

Mobil: +4790920107

Epost: eilev.bye@vifiber.no

Prisen faktureres samlet til boligselskapets fakturaadresse. Drift og service er inkludert i prisen. Fakturagebyr tilkommer om papirfaktura velges. Ønsket dato for oppstart, fastsettes ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette forhold. Tilbudet er gyldig i 60 dager og omfatter alle boenheter i boligselskapet.



Fellesavtale Flex L

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	500/500	75	✓	500	✓	✓	✓
2	250/250	125	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
XL	1000/1000	150	1000	**199,-**

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**



Hvorfor velge Altibox?

Suverene produkter, levert lokalt

Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene. Fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

Full valgfrihet

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge TV-innhold og internetthastighet selv. De inkluderte poengene kan brukes til å velge de kanalene og strømmetjenestene man ønsker selv.

Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år.



Tilbud Til Sameiet
Stabekk-Tunet
Bygg Iv

Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–
100/100 Mbps
1000/1000 Mbps
Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

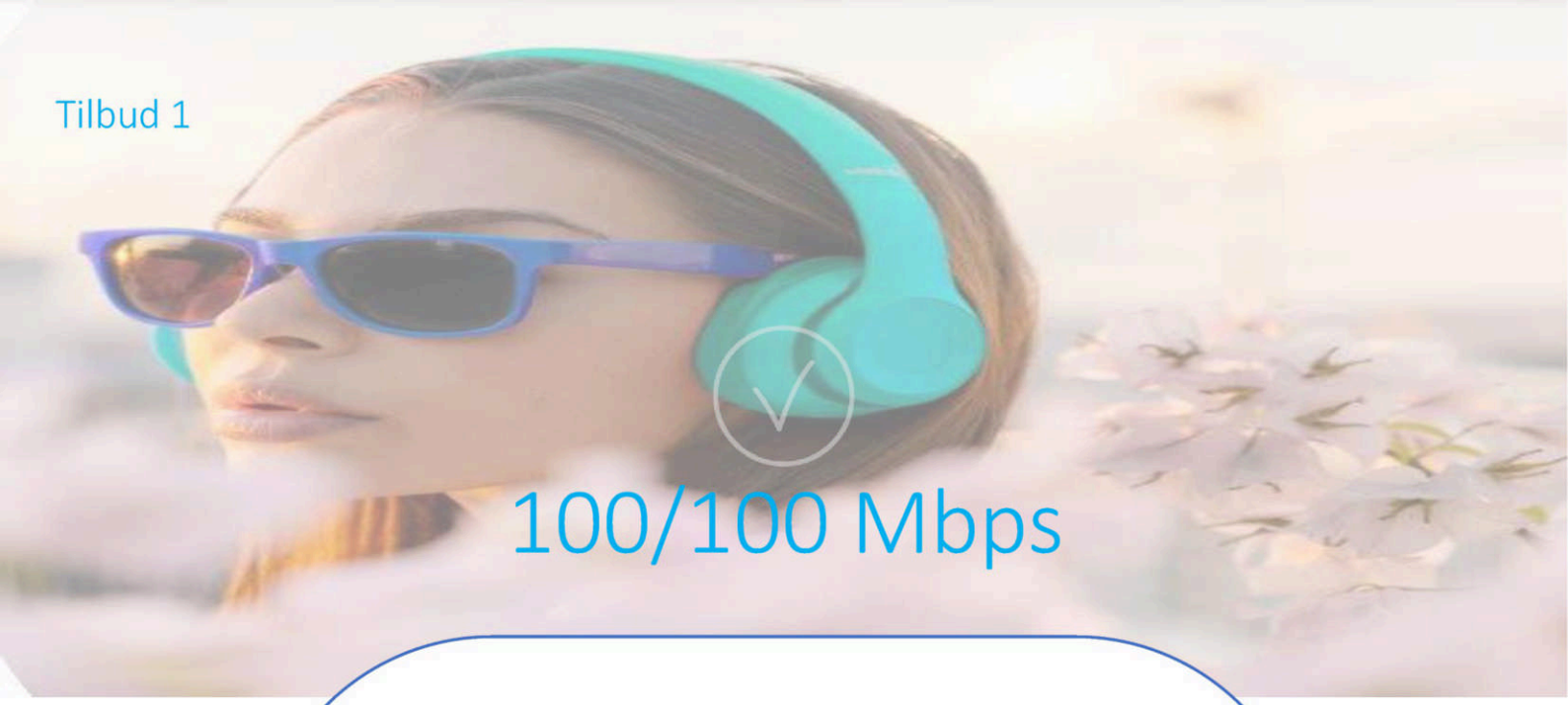
TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 01 .05.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/000 mbps
kr 249,- pr måned pr boenhet

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/100Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-

GlobalConnect

Tilbud 2



1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 289,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-



GlobalConnect



WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



GlobalConnect

Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

GlobalConnect

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,- Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



GlobalConnect

	Telenor	Viken fiber og Altibox	Global Connect (og Allente)
Investering	715 000	414 960	223 916
Avtaletid (binding fibernett)	5	5	6
pr år nedbetaling	143 000	82 992	37 319
Binding TV pakke	2 år	2 år	Ingen (3 mnd oppsigelsestid)
stream/lineær tv	Poengsystem lik Altibox hvor man kan skifte mellom kanaler man ønsker. Basiskanaler: NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV Norge, TV 3, Fem, Rex, TV 2 Zebra, TV2 Nyheter, TV 3+, Frikanalen	Poengsystem (lik telenor) hvor man kan skifte mellom kanaler man ønsker. Basiskanaler: NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV Norge, TV 3, Fem, Rex, TV 2 Zebra, TV2 Nyheter, TV 3+, TV6, Heim, Naturkanal1, UATV, Nickelodeon, lokaltv'er, Rakuten TV	Basiskanaler: NRK1, NRK2, NRK3, TV2 Direkte, TV Norge, TV 3, Fem, Rex, TV 2 Zebra, TV2 Nyheter, TV 3+, Naturkalaen, TV6, Heim, Tv2 Livsstil, Tv2 Play, Viaplay Film og serier
Pris TV+Internett	499	509	508
Hastighet:	150/150	250/250	100/100
Poeng til valgfritt innhold på TV, ev. økt/senket hastighet	120	125	Ikke mulig
Pris TV+Internett	499	509	558
Hastighet:	250/250	500/500	1000/1000
Poeng til valgfritt innhold på TV, ev. økt/senket hastighet	20	75	Ikke mulig
	Kan få hva som helst av TV-kanaler og strømmetjenester, men må betale for det enten med poeng man har eller man kjøper	Kan få hva som helst av TV-kanaler og strømmetjenester, men må betale for det enten med poeng man har eller man kjøper	Kan få hva som helst av TV-kanaler og strømmetjenester, men må betale for det (kjøpe pakker)
	Inklusive ny dekoder	Inklusive ny dekoder	Inklusive ny dekoder
Antall år som gjenstår av avtaletiden (binding til leverandør av internett gjennom fiber)	Avtaletiden (binding til leverandør av internett gjennom fiber) innebærer at man kan avslutte avtalen dersom man ikke er fornøyd av en eller annen grunn. Da må den som har gjort investeringen få betalt tilbake det som gjenstår av investeringskostnaden. Beregning pr år slik at man ser hva som eventuelt må dekkes. Etter avtaletiden (bindingstiden) eier Sameiet fiberkablene i bygningen selv og kan bruke de fritt.		
6			223 916
5	715 000	414 960	186 597
4	572 000	331 968	149 277
3	429 000	248 976	111 958
2	286 000	165 984	74 639
1	143 000	82 992	37 319
0	-	-	-

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - hos Anita Mathiesen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Ida Ohme Pedersen

Vedtak:

Ida Ohme Pedersen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 19 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Som referent ble foreslått Anita Mathiesen

Som protokollvitne ble foreslått Randi Rognved og Susanne Krøvel

Vedtak:

Anita Mathiesen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Randi Rognved og Susanne Krøvel valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag om leverandør av fibernett

Vi har mottatt varsel fra Telenor om at de skal bygge ut fiber i vårt område, og at de stenger signaler via eksisterende infrastruktur i løpet av høsten. Styret har vurdert endring av sameiets kollektive bredbånds- og TV-avtale. Det er innhentet tilbud fra Telenor, Viken og Global Connect. Styret ønsker og involvere beboerne i sameiet i forhold til valg av eventuell ny leverandør, og innkaller derfor til ekstraordinært årsmøte.

Tilbudene ble gjennomgått /presentert av Morten Rønqvist.

Vedtak:

Global Connect: 0 stemmer

Telenor: 25 stemmer

Viken: 5 stemmer

Sameiet Stabekk-tunet bygg IV velger å inngå avtale med Telenor om leveranse av TV/Bredbånd.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19:05.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Stabekk-Tunet Bygg IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ida Ohme Pedersen (sign.)	13.06.2025
Sekretær	Anita Vivi Marianne Mathiesen (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Randi Arleene Rongved (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Susanne Krøvel (sign.)	16.06.2025

Utskriftsdato: 08.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1083	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Jernbaneveien 103, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 912 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988006)

Navn	NEDRE STABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8989/1988006.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 912 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** T1-2

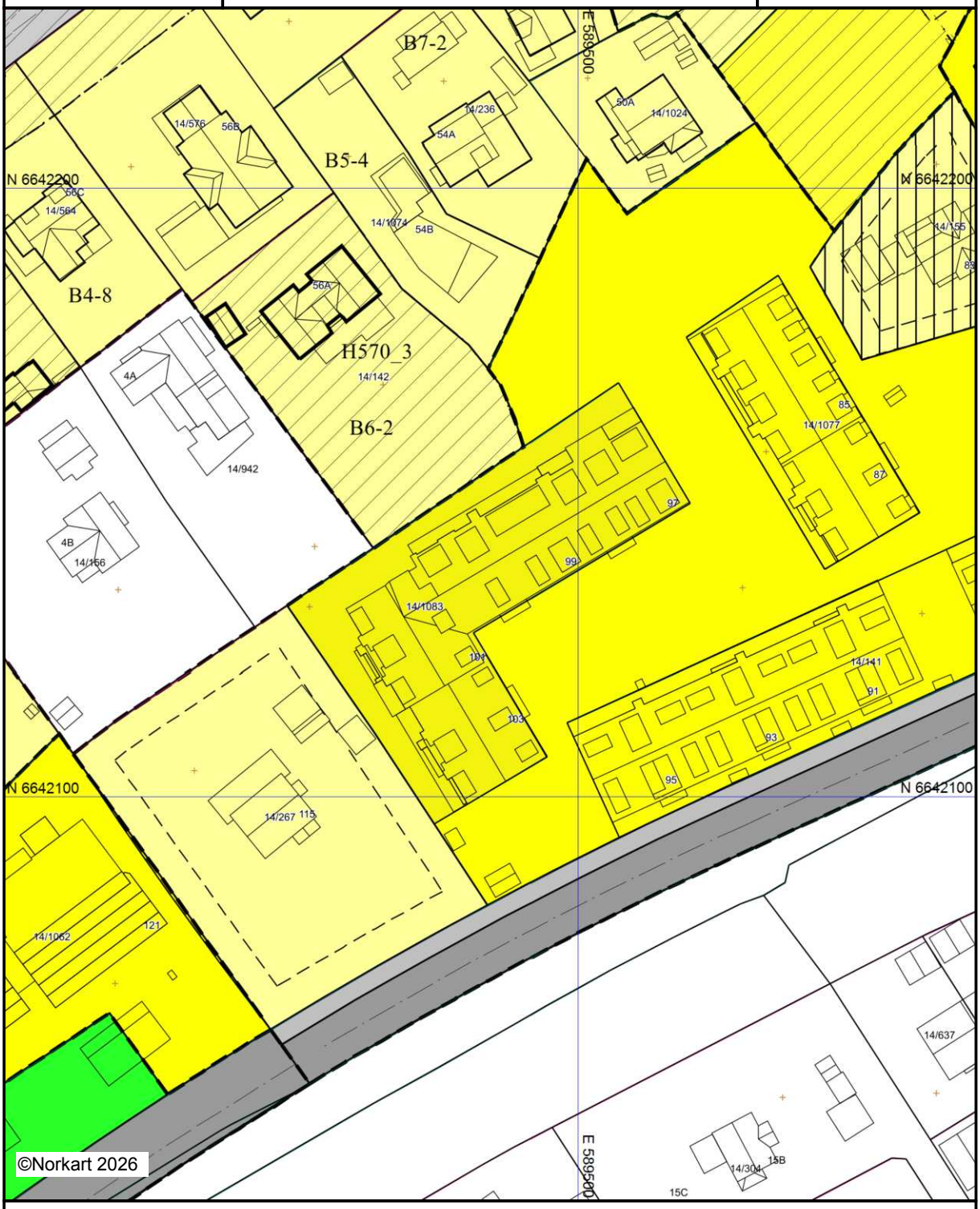
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert bolig og forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

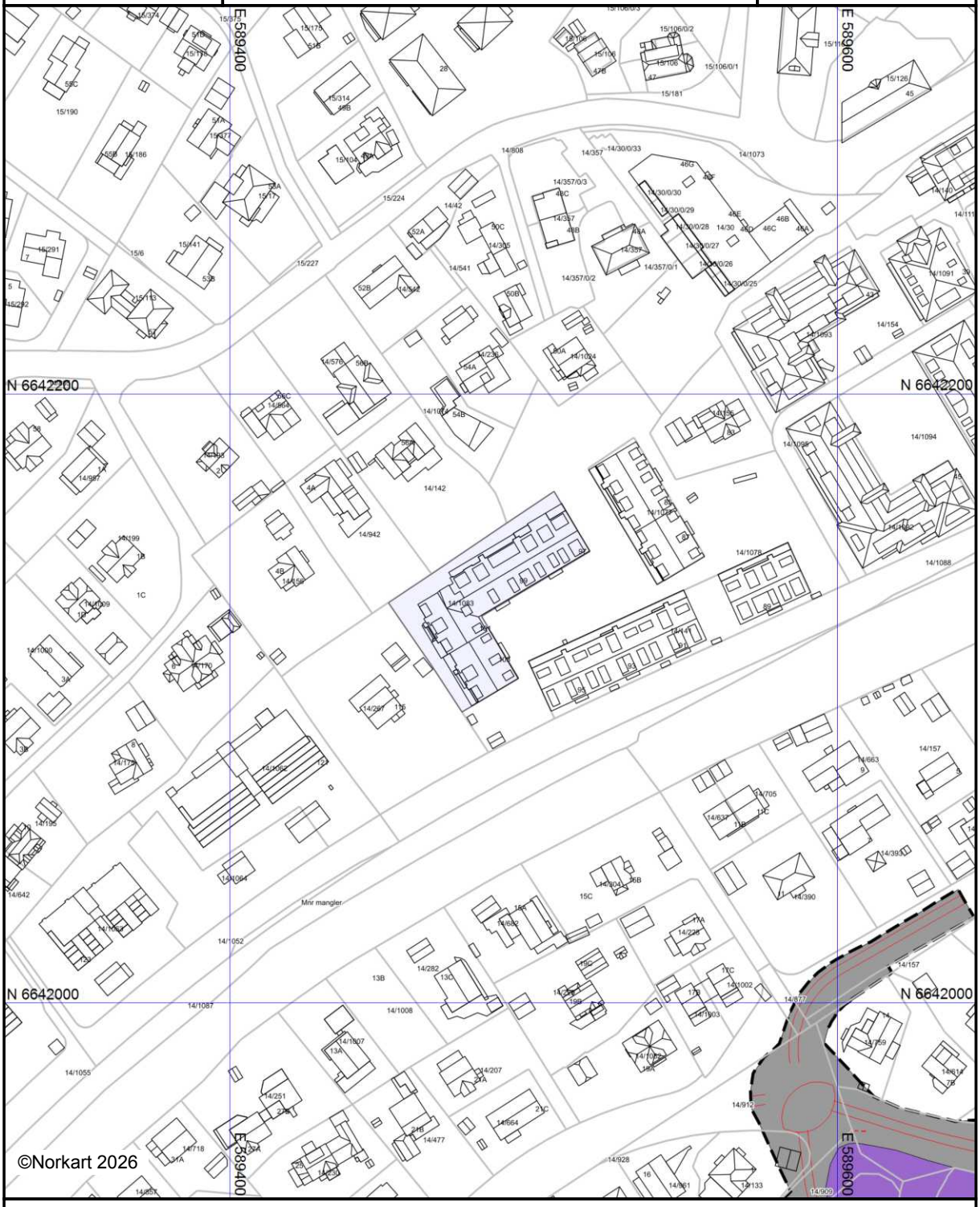
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

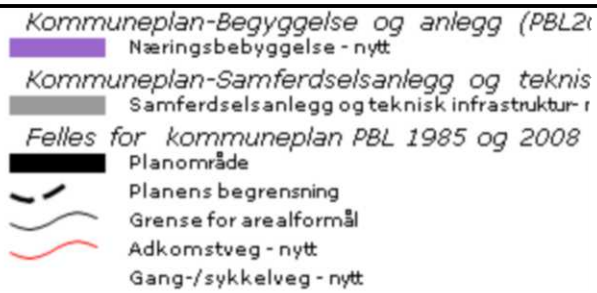
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



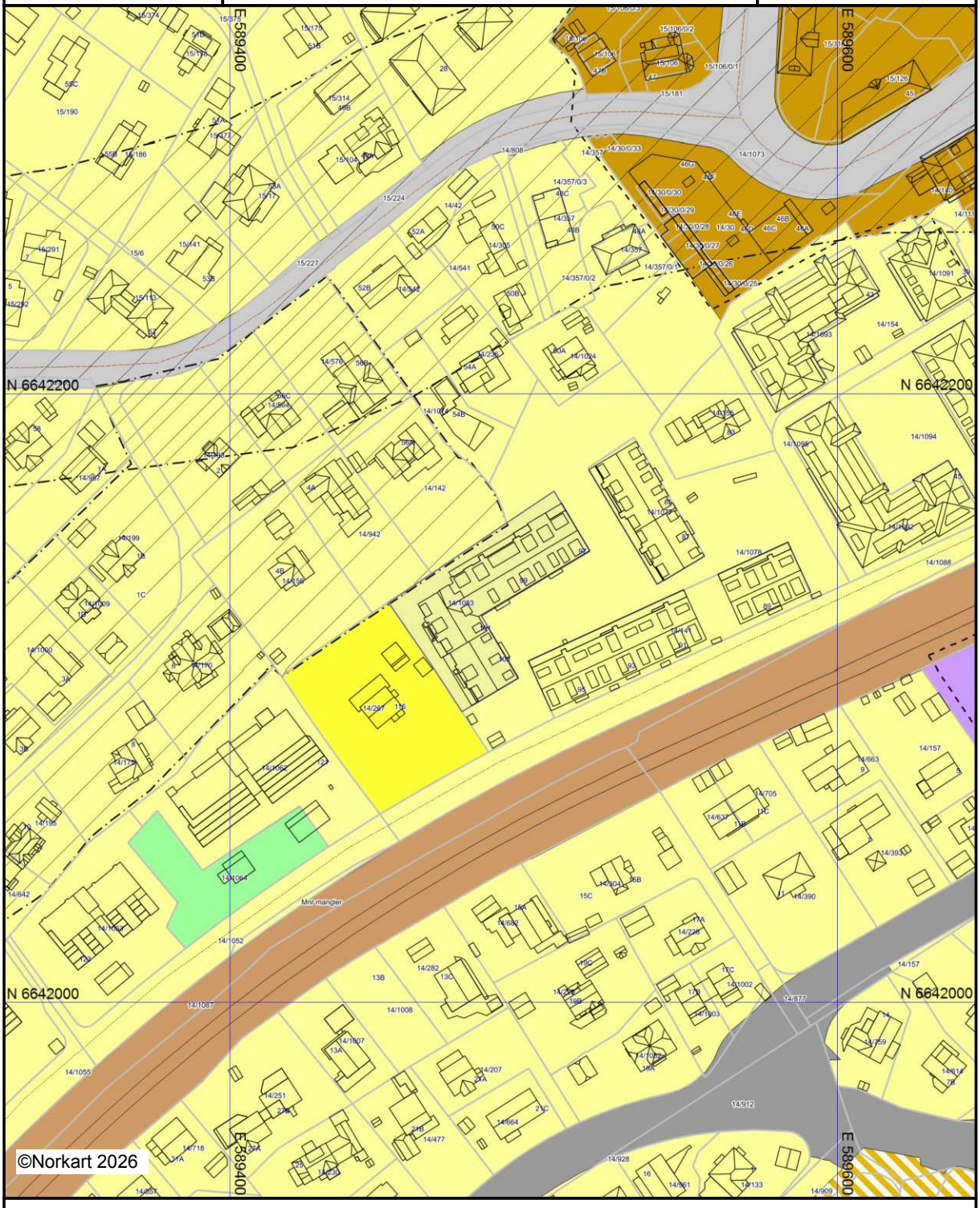
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



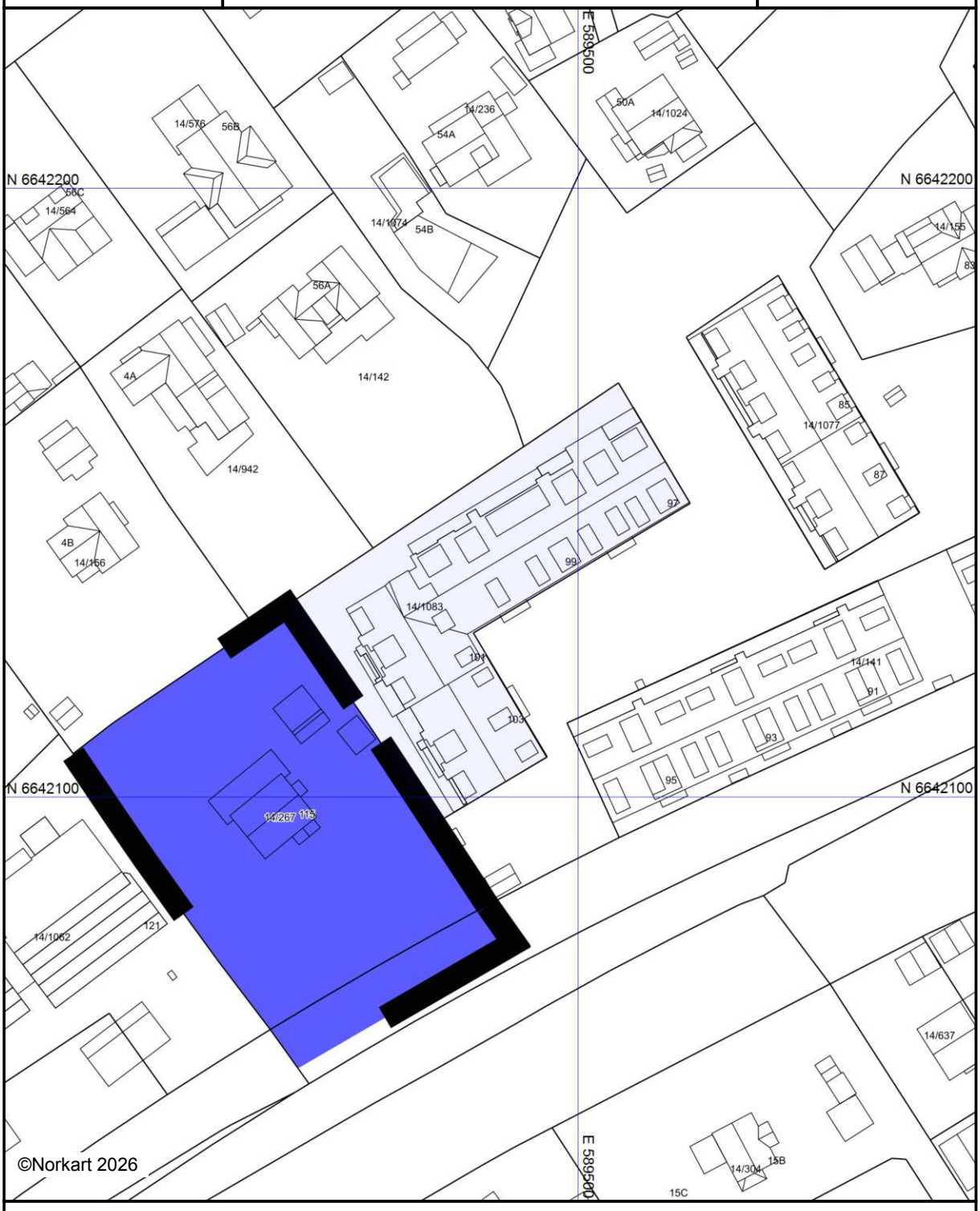
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

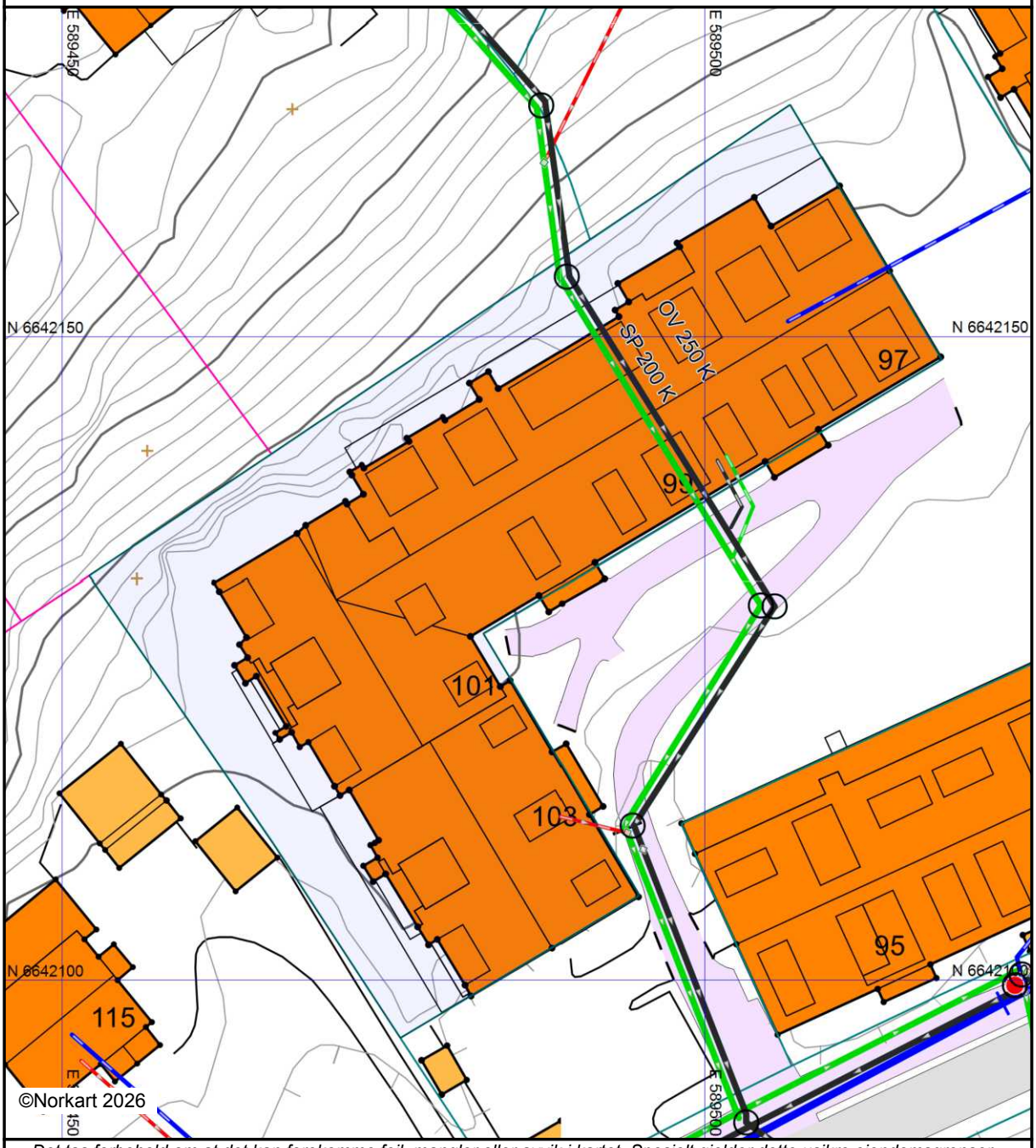
Eiendom: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:500

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.



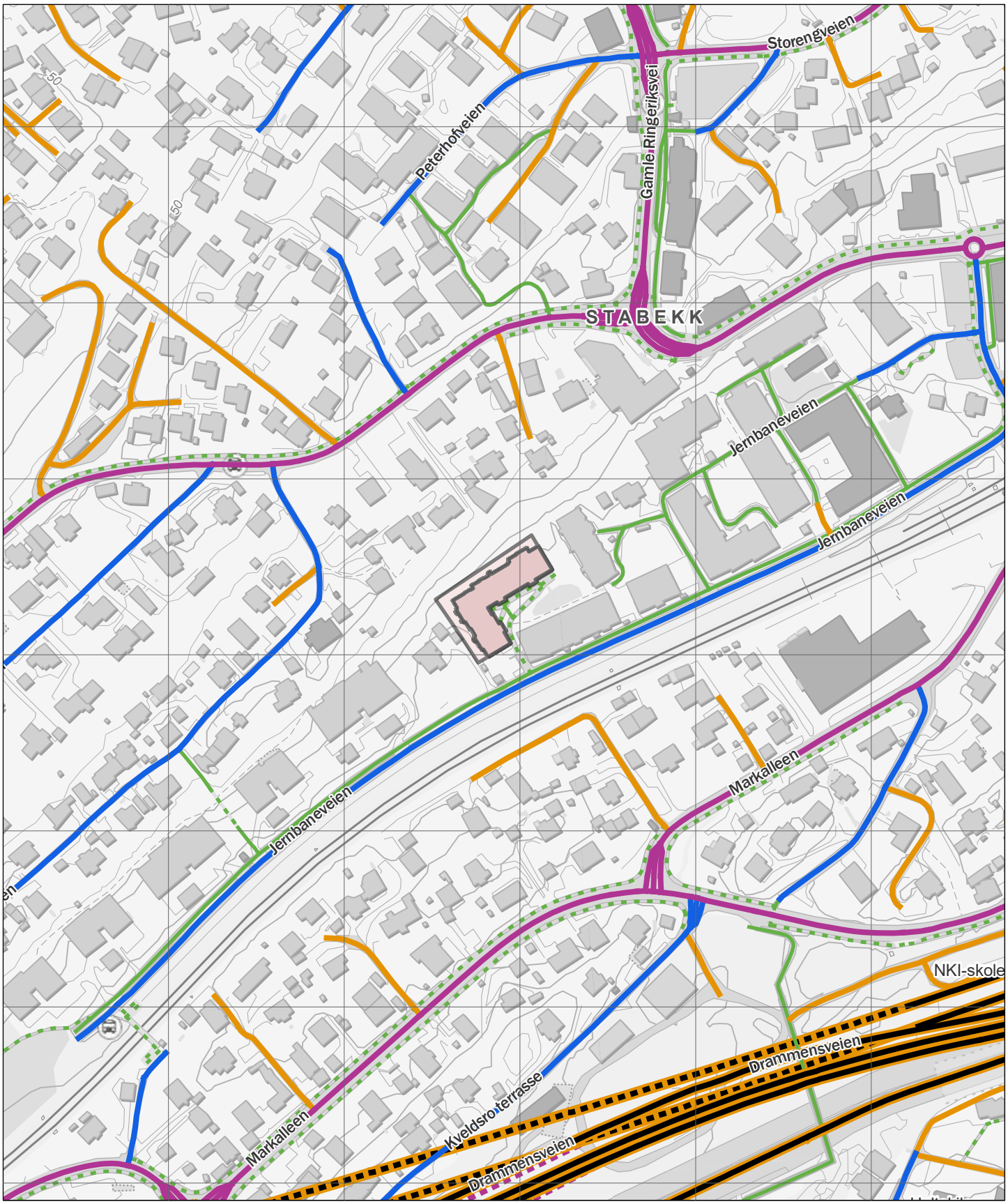
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1083/0/28
Adresse: Jernbaneveien 103, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/04/2026



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

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK A.S.
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1993-1932, BILAG 79
GNR. 14, BNR 1083

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 97,99,101,103
ARBEIDETS ART:	BLOKK IV
TILTAKSHAVER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 31.03.1995 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000.

Sandvika den 21.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Jernbaneveien 103

Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	21 min 1.7 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	6 min 2.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	6 min 0.5 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	6 min 0.5 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 2 km
Furulund Linje 13	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.9 km

BARNEHAGER

Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.8 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	5 min
Kiwi Stabekk	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	23 min
Stabekk Apotek	6 min
Bekkestua Vinmonopol	23 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	12 min
Frem idrettsanlegg	12 min
EVO Stabekk	6 min
Fit4 Høvik	22 min

«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

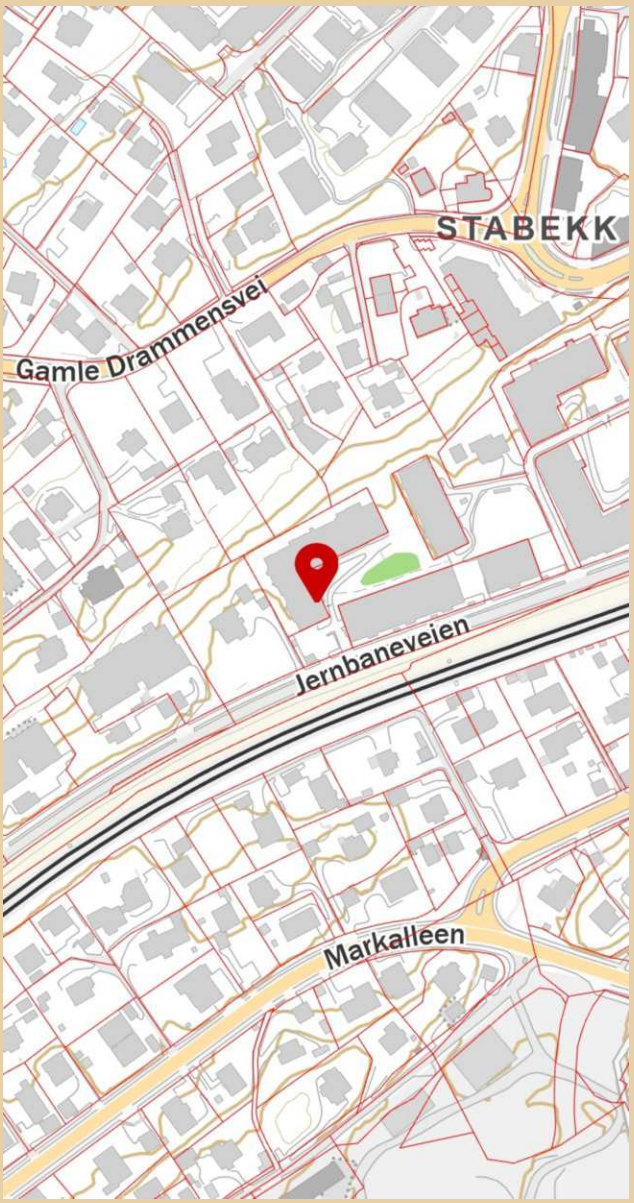
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbaneveien 103, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1083, Snr. 28, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
