PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNENGA 21

Vedlegg

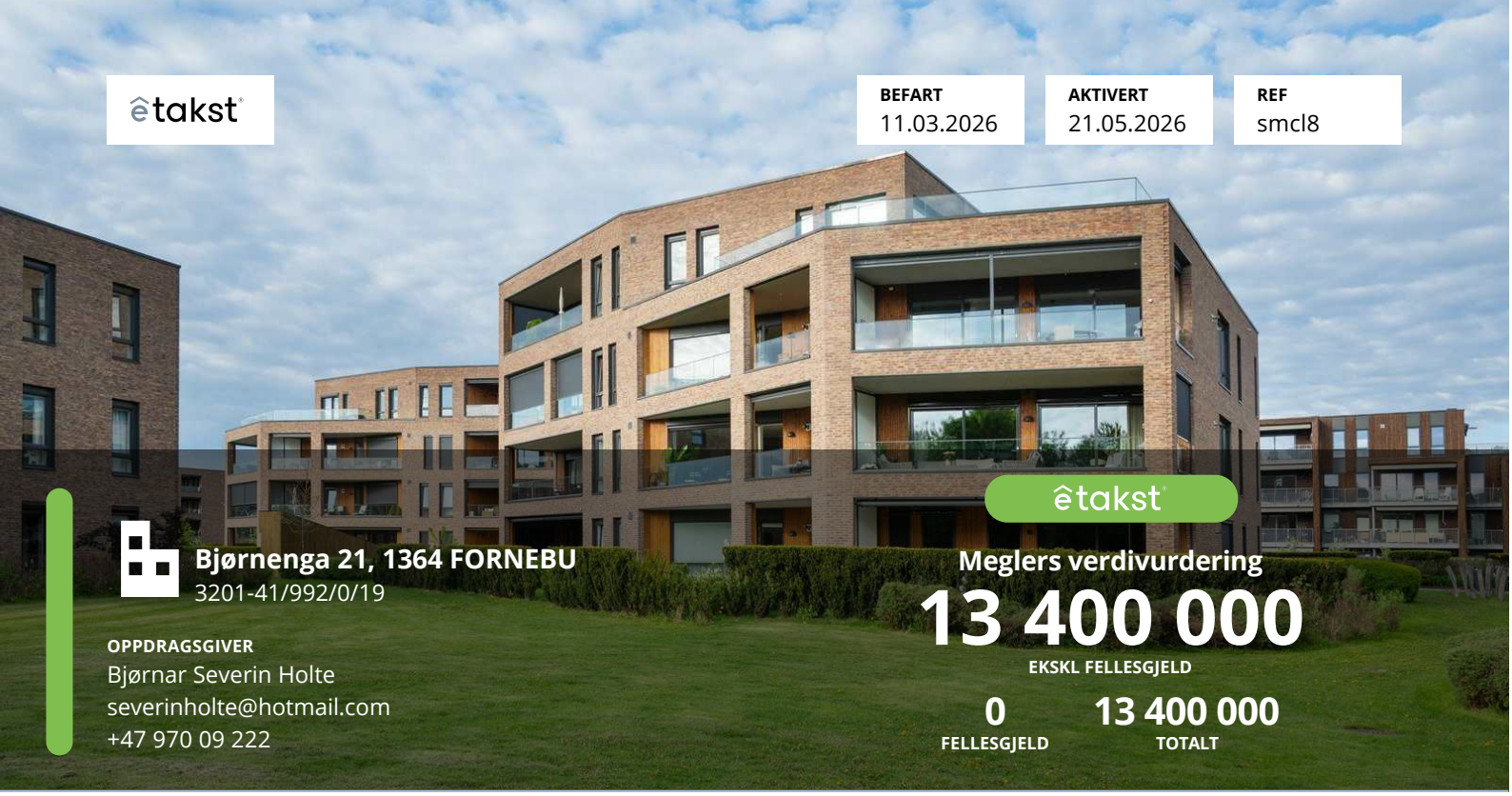
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



BEFART	AKTIVERT	REF
11.03.2026	21.05.2026	smcl8

Bjørnenga 21, 1364 FORNEBU
3201-41/992/0/19

OPPDRAGSGIVER
Bjørnar Severin Holte
severinholte@hotmail.com
+47 970 09 222

Meglers verdivurdering

13 400 000

EKSKL FELLESGJELD

0	13 400 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	8 320 m2
Byggeår	2017
Soverom	2
Etasje	3
Fellesutgifter	5 35656
Formue	8 571

AREAL

BRA-i	92 m2	TBA	17 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	7 m2	ALH	- m2

Energimerke C

EGENSKAPER

Balkong, heis, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Bjørnenga 21, 1364 Fornebu	19.05.2025	13 000 000	0	13 000 000	2017	91 m²
Bjørnenga 23, 1364 Fornebu	28.05.2025	14 100 000	0	14 100 000	2017	91 m²
Bjørnenga 19, 1364 Fornebu	11.09.2025	13 100 000	0	13 100 000	2017	92 m²

Ettertraktet drømmebolig beliggende i byggets 3. etasje med naturen "rett inn i stuen" fra solrik balkong på 17 kvm. - med sjøen, stranden og flotte turmuligheter rett utenfor døren, i rolige og usjenerte omgivelser, flotte solforhold og “stor himmel”.

Leiligheten har en ideell planløsning med åpne og luftige rom, store vindusflater og nydelig lysinnslipp. Stue og kjøkken glir naturlig sammen og skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom. Stilrent HTH-kjøkken, gasspeis og gulvvarme i hele leiligheten gir høy komfort. Boligen har to bad og to romslige soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad og omkledningsrom.
I tillegg får du balansert ventilasjon, lagring på 7 kvm og garasjeplass i lukket anlegg med heis direkte til etasjen.

Kort vei til Storøyodden badestand, parker, skoler, barnehager, Fornebu S og kollektivtransport.

MEGLER
Chris Skoug Ødegaard
chris.odegaard@privatmegleren.no
+4790899086

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Tilstandsrapport

3-roms leilighet m/balkong

Bjørnenga 21 , 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 992, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26037 **Eiendomsverdi ref nr:** BD1315

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Bad ved entre.
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over spei.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Bad ved soverom.
Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte fronter og dobbel heldekkende servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

HTH kjøkken med åpen løsning mot stue med kjøkkenøy.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfrittstål.
Glassplate bak platetopp.
Lydlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod i kjeller.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

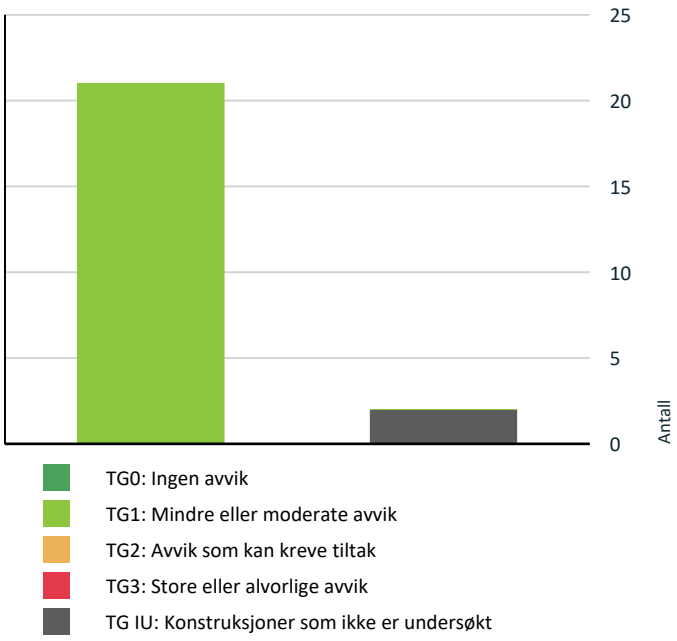
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet m/balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet m/balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad/entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016 og 2018.

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

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

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

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Det bemerkes at balkongdør er hard og lukke, det anbefales justering av beslag/hengsler for å bedre funksjon.

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong i tre- og stålkonstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i stål med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.
Det er montert skjermvegg på venstre side av balkongen.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Gass utak i vegg til grill.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

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

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

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

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

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og

forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

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

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

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

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hjørnemontert gasspeis plassert i stue. Peisen er tilkoblet felles gassanlegg. Gassmåler og stoppekran er lokalisert i luke under peis.

Ildstedet er ikke funksjonstestet eller teknisk vurdert av takstmann. Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og godkjenning, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

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

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

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Garderobeskap med glatte fronter.
Soverom - Plassbygd garderobeskap med glatte fronter.
Soverom m/bad - Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/ENTRE

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

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

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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

3.ETASJE > BAD/ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

3.ETASJE > BAD/ENTRE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

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

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

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

3.ETASJE > BAD/ENTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

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



3.ETASJE > BAD/ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over spei.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

3.ETASJE > BAD/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

3.ETASJE > BAD/ENTRE

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

3.ETASJE > BAD/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

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

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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

3.ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

3.ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

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

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

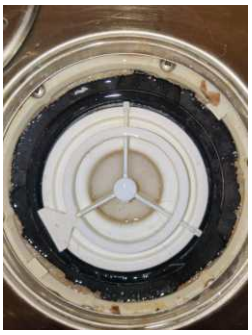
3.ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

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



3.ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte fronter og dobbel heldekkende servant.
Innmurt speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

3.ETASJE > BAD/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

3.ETASJE > BAD/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken med åpen løsning mot stue med kjøkkenøy.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfrittstål.
Glassplate bak platetopp.
Lydlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

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

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2016.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg i bod.

Tilstandsrapport

Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).
Det er i tillegg fordeler skap i himling på begge bad.

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

–

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

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

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

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

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

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmt forbruksvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

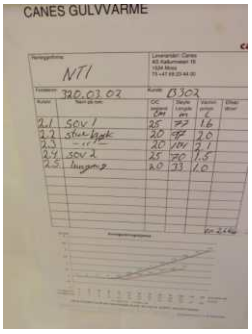
Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør, med adkomst via luke i intern bod.

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

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

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i bod/tekniskrom.

Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
12 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler i felles tavle.

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2026.
   Ny komfyrvakt, skiftet dimmer på bad og soverom.og skiftet to stikkontakter over benkeplate, Utført av BRB Elektro AS.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

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

Tilstandsrapport





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

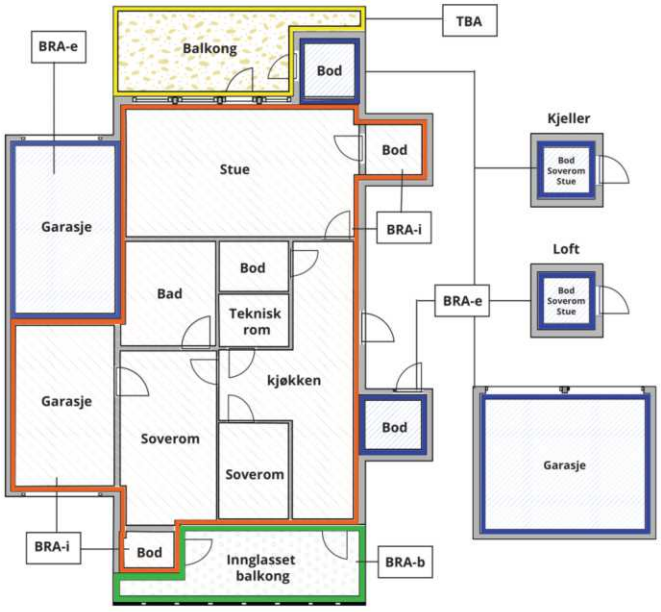
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	92			92	17
Kjeller		7		7	
SUM	**92**	**7**			**17**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad/entre, bad/soverom, entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bod/teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3.etasje.
Entre, 2 baderom, 2 soverom, bo/teknisk rom, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca.17,1 m².

Kjeller.
Bod målt til ca.7,1 m², merket med nr.19.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca.12. m², merket med nr.19. (muligheter for tilkobling av EL-bil lader)

–

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026.
Ny komfyrvakt, skiftet dimmer på bad og soverom.og skiftet to stikkontakter over benkeplate, Utført av BRB Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Bjørnar Severin Holte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	992		19	8320.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bjørnenga 21

Hjemmelshaver
Holte Bjørnar Severin, Holte Sarah-Ann Kvam

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hegretunet Boligsameie	91 / 5294	OBOS Eiendomsforvaltning AS	919625805

Felles formue
Kr. 8 571 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 8 320,30 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 247,56,- pr. måned (kr. 62 970,72,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1547728.			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260136
Addresse	Bjørnenga 21		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Sarah-Ann Kvam		
Selgers navn	Bjørnar Severin Holte		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

I mai 2021, overtakelse august 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S K
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet dimmer på bad ved gang

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

SamsvarserklæringSluttkontrollKursfortegnelse

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.05.2026

Signert av *Sarah-Ann Kvam*

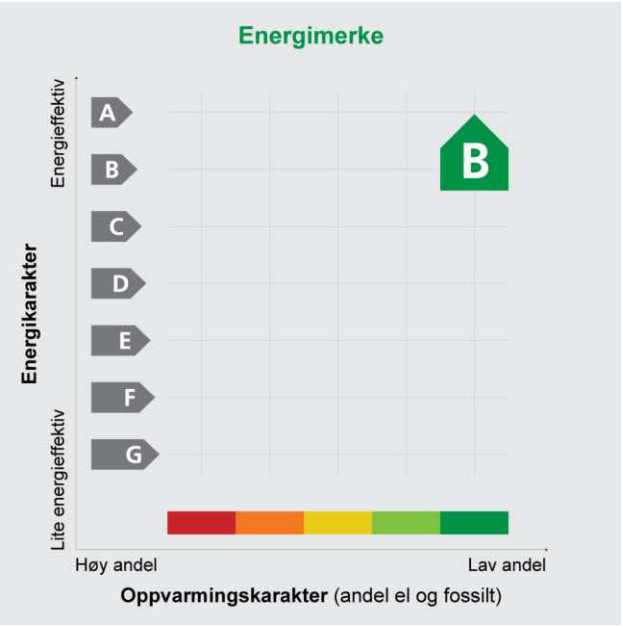
Signert av *Bjørnar Severin Holte*

Initialer selger:
S K
B H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnenga 21
Postnr	1364
Sted	FORNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	992
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	300505687
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1219067
Dato	26.01.2021



Innmeldt av	Erlend Width

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Gass
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnenga 21
Postnr/Sted: 1364 FORNEBU
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 26.01.2021 12:03:35
Energimerkenummer: A2021-1219067
Ansvarlig for energiattesten: Erlend Width
Energimerking er utført av: Erlend Width

Gnr: 41
Bnr: 992
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnr: 300505687

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260136 . Vår ref.: 7526-1-19 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hegretunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	919625805
Seksjonseier:	Holte, Sarah-Ann Kvam
Medeier:	Holte, Bjørnar Severin
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Bjørnenga 21, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	41
Bnr.	992

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1547728.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader og garasje øker med 8% fra 1.1.26
De fleste seksjoner har garasjeplass(er), som følger ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Garasjeplassene er tinglyst som tilleggsdeler til boligseksjonene, bortsett fra seksjon nr.45, dette er en garasjeseksjon. Sameiet har fjernvarme for oppvaming og varmt tappevann med måler i hver leilighet. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no,under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Nye eiere bes registreres i beboerportalen, ved å ta kontakt med OBOS Fornebu på e-post:andreas.ulfsrud@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 247,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:

Ekonto fjernvarme	792,00	901,00 fra 01.05.2026
Fellesutgifter lik fordeling	371,52	
Gass	300,00	
Fellesutgifter brøk	3 335,04	
TV/INTERNETT	449,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	296,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 571,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Ordensregler

Hegretunet Boligsameie, Fornebu

Vedtatt av årsmøtet 16.04.2018



Innholdsfortegnelse

1. Generelt 2
2. Ro og orden 2
3. Leiligheter 3
4. Balkonger og terrasser 3
5. Oppganger og fellesområder 4
6. Heiser 4
7. Søppelsjakter 5
8. Garasje og kjellerboder 5
9. Fasader / ytre endringer 6
10. Gangveier, parkering m.v. 6
11. Dyrehold 6
12. Skader og forsikringer 7
13. Sikkerhet 7
14. Eierskifte og utleie 7
15. Hager for leiligheter i første etasje 7

1. Generelt

1.1 Disse ordensreglene er viktig for å skape og bevare trivsel, og for å sikre verdiene i sameiet. Ordensreglene er vedtatt av sameiets årsmøte, og inneholder regler for å ivareta hensynet til sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og unødvendige utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

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

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

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

1.5 Endring av ordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

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

2. Ro og orden

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

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

- ✓ I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensyn
- ✓ Gjeldende reguleringsplan for området tillater kun bolig – ikke næring. Det kan derfor ikke drives næring fra egen bolig som belaster fellesarealer eller felles-tjenester, eller som på annen måte skiller seg fra det å holde bolig.
- ✓ Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette i rimelig tid.

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

3. Leiligheter

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

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

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

4. Balkonger og terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Det er ikke tillat å henge klær, dyner ol over rekkverket på balkonger/terrasser.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkonger og terrasser holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

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

4.6 Beising/olje av balkonger eller annen overflate skal utføres i en transparent beis/olje. Ved vedlikeholdsbehov av terrassebord vil styret koordinere dette.

4.7 Solskjerming: Fastmontert, utvendig solskjerming kan kun gjøres i henhold til særskilte regler og bestillingsmal. For leiligheter hvor utslipp av gass er fra yttervegg på innsiden av egen balkong, må det vises spesiell varsomhet ved bruk av gasspeisen inne; solskjerming må ikke være nede, da gasser kan samle seg inne på balkongområdet.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt låsen i selve døren (motor vil da fristilles, og døren kan holdes åpen). Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

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

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks. skohyller, oppheng av bilder, plakater, blomsterpotter, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer.

5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal plasseres i kjellerbodene eller ved anviste plasser i garasjeanlegget eller ute. Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.

5.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Styret kontaktes ved behov for endring av navneskilt.

5.6 Forurensning/forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller i felles oppbevaringskasser.

5.7 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper på fellesområdene.

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

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

6. Heiser

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

- ✓ Ved bruk av heis (under for eks. flytting) hvor det er behov for at heisdøren holdes lenge åpen, skal stoppnøkkel benyttes og instruks for bruk følges.).
- ✓ Blokkering på annen måte av heisdører ved inn- og utlasting av varer må ikke forekomme. Påfølgende blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene ute skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget, i tilstrekkelig små poser (vanlige handleposer) for å unngå tilstopping av rørene.

7.2 Papp større enn A4-format skal ikke kastes i nedkast for papir, men i spesiell container for papp ved miljø- eller gjenvinningsstasjoner.

7.3 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.4 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljø- eller gjenvinningsstasjoner.

7.5 Dersom avfall kiler seg i noen av rørene skal *Envac* (operatør av anlegget) varsles umiddelbart – telefon 47 46 90 00.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og rømningsdøren ved garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst. Denne døren ved garasjeporten er å anse som en rømningsvei, og skal ikke benyttes til vanlig ferdsel inn og ut av anlegget.

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

8.3 All kjøring i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet.

8.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget.

8.5 Av hensyn til renhold og mulig brannfare skal garasjen holdes ryddig. Lagring ved egen garasjeplass er kun tillatt for dekk, sykler, takstativ, kajakk o.l. dersom disse er fastmontert til vegg eller tak. Montering i tak må ikke komme i konflikt med sprinkelanlegget.

- ✓ Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.
- ✓ Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
- ✓ Ved brann og skade hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekning.

8.6 Lading av EL-biler er kun tillatt fra godkjent uttak / ladeboks med egen måler. Montering må skje i tråd med styrets retningslinjer, og ny montering skal godkjennes av styret. Styret kan instruere hvilken montør som skal benyttes. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak ved plassen.

8.7 Etablering av el-punkt i privat bod er tillatt. Montering må skje i tråd med styrets retningslinjer. Styret kan instruere hvilken montør som skal benyttes. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.

8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

8.9 Det er totalt 44 plasser i sykkelstativer i garasjen. Hver leilighet disponerer således kun én plass. Styret vil om nødvendig merke disse plassene med seksjonsnummer.

8.10 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bodene.

9. Fasader / ytre endringer

9.1 Ingen ytre endringer kan foretas uten korrekt godkjenning. Søknad skal sendes til styret, som så vurderer prosess for videre behandling.

9.2 Utvendig fastmontert solavskjerming; se punkt 4.8.

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

9.4 Det tillates ikke å endre utseende på glassrekkverk på balkong eller takterrasse.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring og parkering med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved spesielle hensyn (helsemessige årsaker). Slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

10.3 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie iht gjeldende retningslinjer.

10.4 Sykkelparkering – se pkt. 5.5

10.5 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart.

11.4 Dyr skal holdes unna sandkasser av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Skader og forsikringer

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på fellesareal; bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes normalt ikke av slik byggskadeforsikring.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes sameiets styre, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

13. Sikkerhet

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

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører skal primært åpnes ved å bruke nøkkel i lås i vegg (ved ringetablået).
Dørene må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen i låsen i selve døren. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk håndtaket til å åpne døren når låsen i døren benyttes.

13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

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

14.2 Sameiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre.

15. Hager for leiligheter i første etasje

15.1 Leiligheter i første etasje har en liten hage som er tilleggsdel til boligseksjonen. Det er tillatt å ha enkel beplantning av disse områdene så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen. Den totale høyden av beplantningen skal ikke være høyere enn den eksisterende beplantningen rundt, som regelmessig vurderes av styret.

- - -

Retningslinjer ved oppføring av solavskjerming i Hegretunet

Utarbeidet av styret, 24. oktober 2017. Sist oppdatert 12.11.2021

(*i hovedsak basert på tilsendt materiale fra styret i Lomvi tun 1*)



Løsning - En kombinasjon av screen og markise

- Farge alle **metallprofiler**
  - Varm, mørk grå, lik den vi har i vindusprofiler i dag
  - **RAL 7022 Umbragrau**
- Type og farge **screenduk**
  - Copaco Serge 600 / Charcoal
  - Polyscreen 550 / Ash
- Type og farge **markiseduk**
  - Sandatex 407-151, uten kappe




Eksempel på løsninger Lomvi tun 1 (3D render)

Eksempel på løsninger Lomvi tun 2



Hvilke løsninger hvor

Sted	**Følgende fastmonterte løsninger kan benyttes**	**Kommentar**
Takterrasser 5 stk. (én i hvert hus)	· Screen (vertikal duk) · Markise med 15 grader helning (kun etter nærmere vurdering av innfestingsmuligheter)	· Det er ikke nødvendigvis forberedt for innfesting av markise på takterrassene. · Eventuell bruk av markise må utredes nærmere. · Screen på fasaden kan sannsynligvis benyttes, etter en nærmere vurdering av hvert tilfelles mulige innfesting.
Balkonger 2. - 4. etg.	· Screen (vertikal duk) direkte på glassfasade m/ terrassedører · Screen (vertikal duk) på balkongens innside av glassrekkverk. Kan monteres både på langsiden og kortsiden.	· Balkongåpning som har bredde større enn ca. 3 meter må ha mer enn én screen. · De fleste har også sideåpning på balkongen.
Markterrasser 1. etg.	· Screen (vertikal duk) direkte på glassfasade m/terrassedører · Markise med 15 grader helning; kan kun monteres på langsiden av terrassen · Screen (vertikal duk) kan monteres på kortsiden	· Markterrassen er dobbelt så stor som balkongene; markisen monteres slik at den stikker ut foran fasadelivet og dekker markterrassen utenfor fasadelivet. · Maks bredde typisk 7 meter
Alle fasader for øvrig	· Screen (vertikal duk)	Dette er det allerede forberedt for.

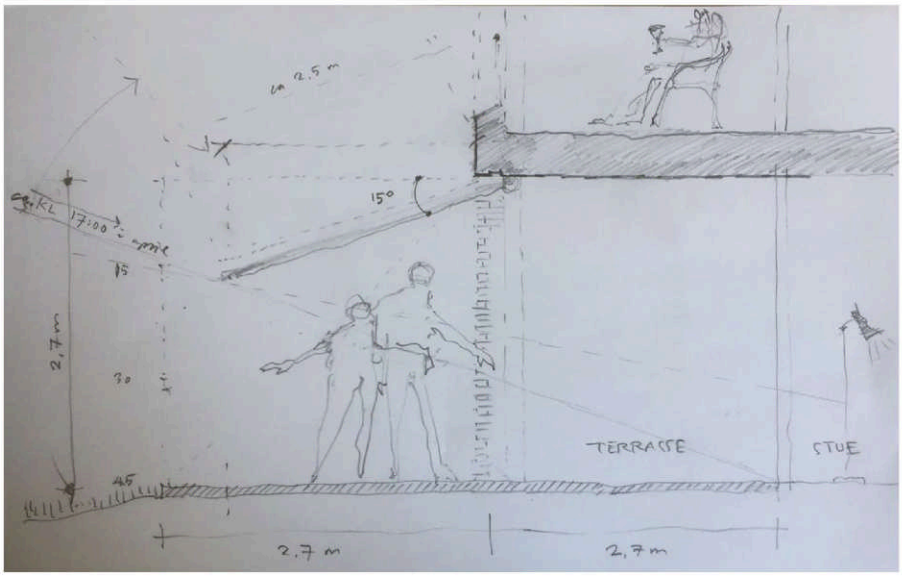
Aktsomhetsregler - screen på balkonger

Screen skal monteres slik at det blir en avstand på 100 mm (10 cm) mellom nedtrukket screen-duk og toppen av glassrekkverket.

Selv om det er friskluft-tilgang gjennom spalter over rekkverk og på sidene av rekkverk, gjelder følgende:

- Ved bruk av gass-utstyr/grill må screen-duk ikke være trukket ned i alle åpninger.
- Det må ikke fyres i peis inne, samtidig som screen-duk dekker alle åpninger på balkongen.
- For balkong med pipeutløp, kreves montert CO_2-alarm dersom det monteres screen som dekker hele balkongens bredde/alle åpninger.

Markise for markterrasse



- Bredde maks ca. 7 meter
- Uttrekkslengde 2,5 meter
- Helning 15 grader
- Innfesting: i underkant av betongelement innenfor tegl-livet
- Behov for avdekning/skjerming av markiserull: avklares av den enkelte i samråd med leverandør

Screen på balkong

Mulige steder å feste screen-duk på balkong; vist med tykk rød strek på foto.

For å ivareta sikkerhet med hensyn til bruk av gass, dvs behov for oksygen, ventilering av avgasser, mm så er det behov for frie åpninger for naturlig lufting.

Screen-duk skal derfor monteres slik at den ikke kan trekkes lenger ned enn at det gjenstår 100 mm (10cm) åpning til overkant glass-rekkverk. Se detaljskisse.



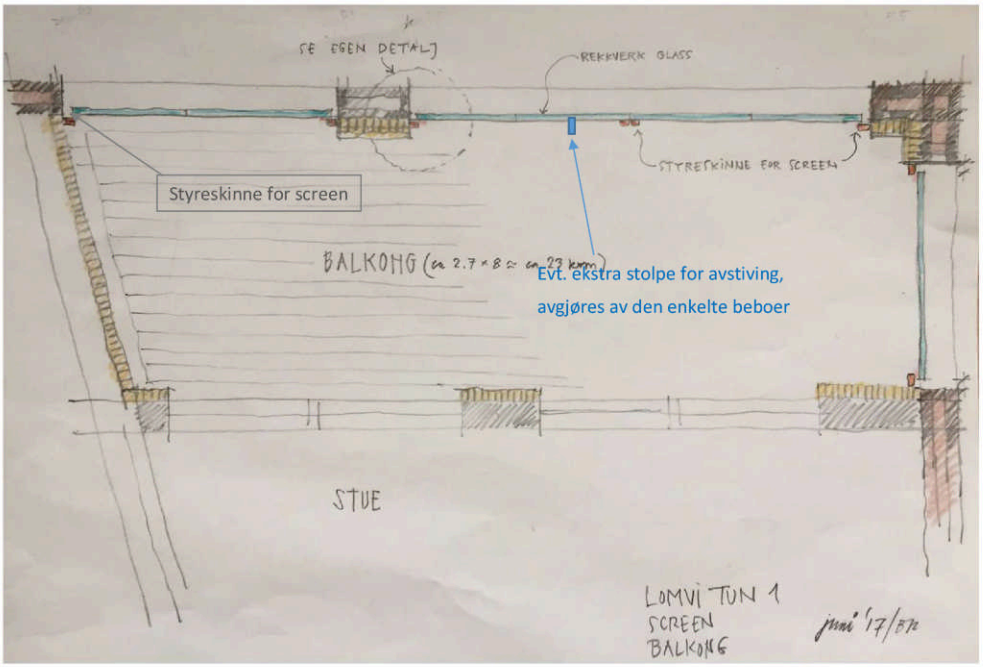
Screen på balkong

Screenduken trenger vertikale styreskinner på hver side, som festes direkte til treveggene. Se også detaljskisser.

Screendukens underkant (i nedtrukket posisjon) skal ha 100 mm (10 cm) avstand til glassrekkverkets overkant. Se også detaljskisser.

Ved store felt (mer enn ca 3 meters bredde) der det er behov for å ha mer enn én screen-duk for å dekke åpningen, må styreskinnene mellom to screen-duker gå helt ned til balkong-gulvet og festes der. Se skisser.

Om det er behov for en stolpe (som sikring mot ekstra sterke vindkrefter når duken er trukket ned) må den enkelte selv ta stilling til. Se skisser. Styreskinnene vil normalt være tilstrekkelig stive. Screen-duken bør rulles opp ved ekstra sterk vind.

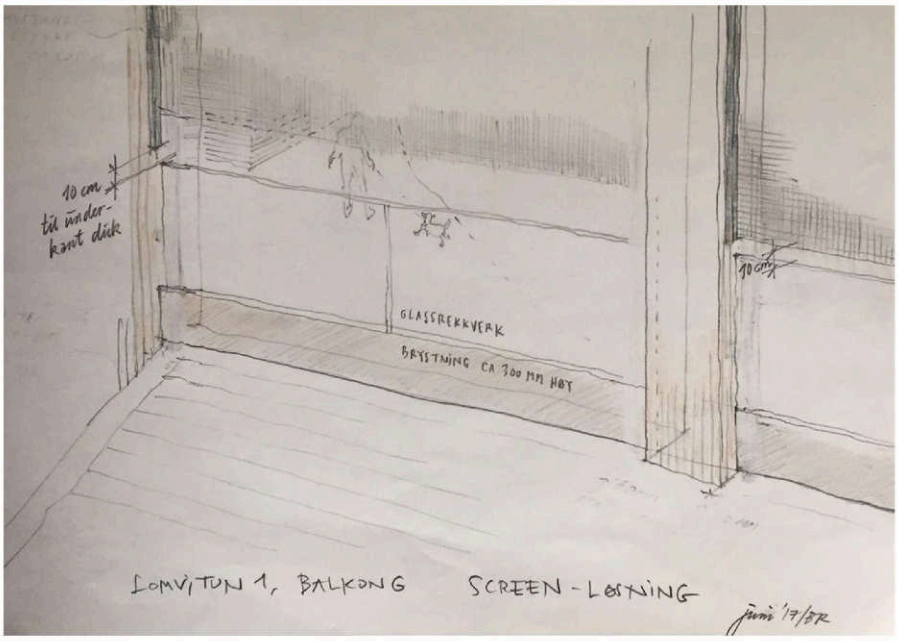


Screen på balkong

Av hensyn til ventilasjon på balkongen må det være åpninger som ikke kan dekkes til av screen-duk.

Screen-duken skal derfor ikke kunne trekkes lenger ned enn at det gjenstår en åpning på 10 cm mellom underkant av screen-duk og overkant glass-rekkverk.

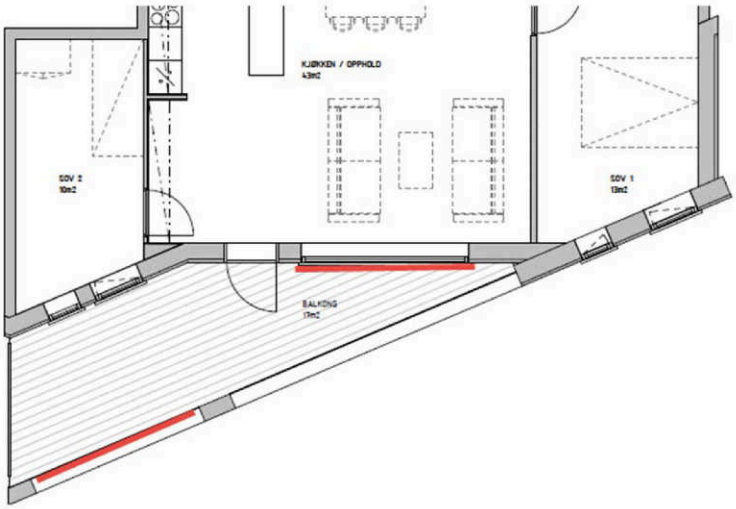
Styreskinnene festes tett inntil trekonstruksjonen.
Når styreskinnene står midt i en åpning festes de oppe i betongen og nede i tregulvet.



Balkonger med utslipp fra gasspeis inne på balkong

På enkelte balkonger er det utslipp fra gasspeis i stue direkte til balkongen. I disse tilfellene kan det ikke monteres screen foran begge åpningene, med mindre følgende er oppfylt:

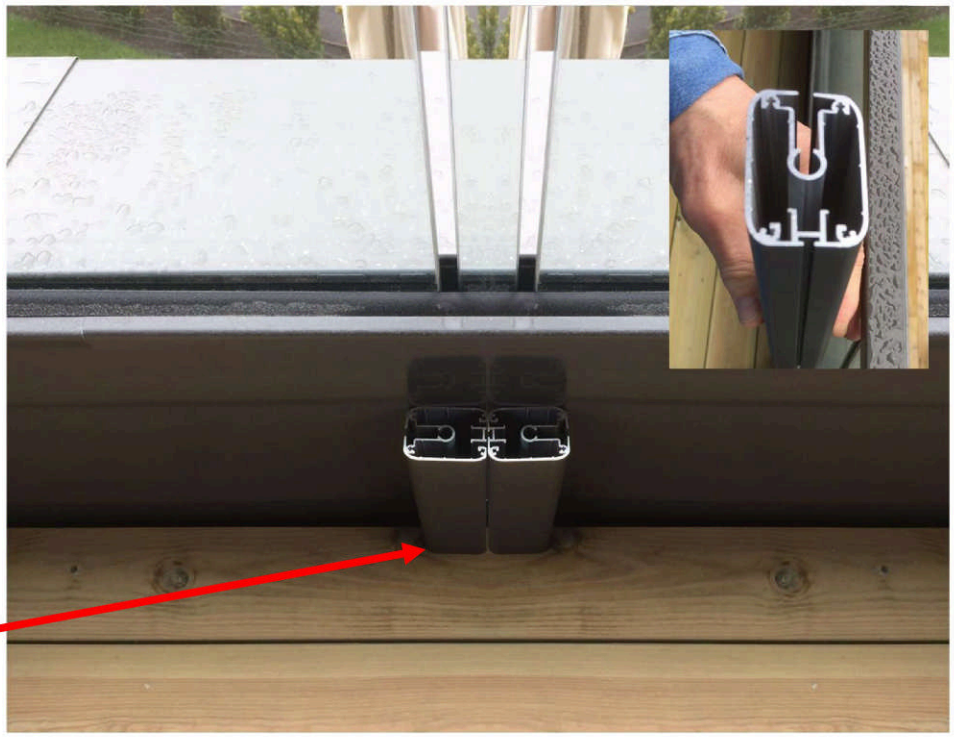
- Det monteres CO_2-alarm
- Minst én screen må være åpen ved bruk av grill eller annet gassdrevet utstyr på balkongen.
- Det må ikke fyres i peis inne, samtidig som screen er lukket.
- Alternativt kan det på disse balkongene monteres én screen i et felt på yttervegg + evt. én screen direkte på stuevindu. Markert med rødt på skissen.



Eksempel på styreskinner som treffer tre-gulv

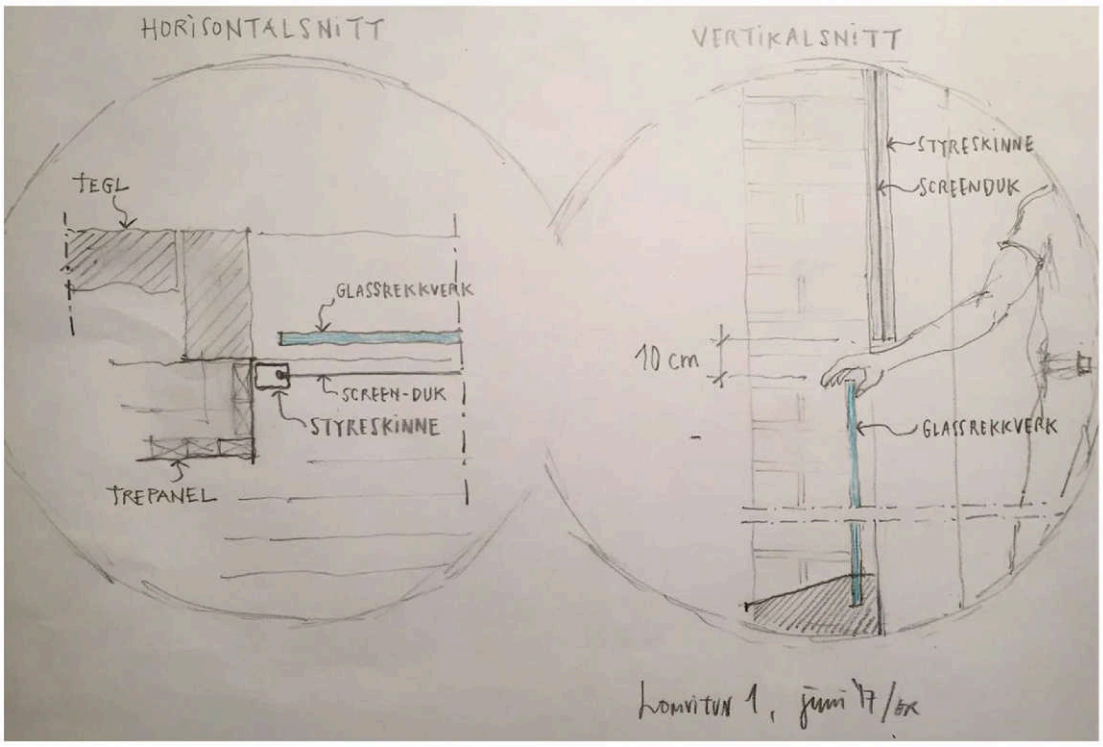
Der hvor åpningen er så stor (mer enn ca 3 meter bredde) slik at det må mer enn én screen-duk til for å dekke åpningen, så må styreskinnene mellom screen-dukene festes oppe i betongen og nede i tregulvet. Selve screen-duken kan allikevel ikke gå lenger ned enn til 10 cm over glass-rekkverk fordi styreskinnene på sidene mot trevegg stopper over rekkverket.

Feste til gulv og tak spesifiseres av den enkelte leverandør i tilbudet og avtales mellom bestiller og leverandør.



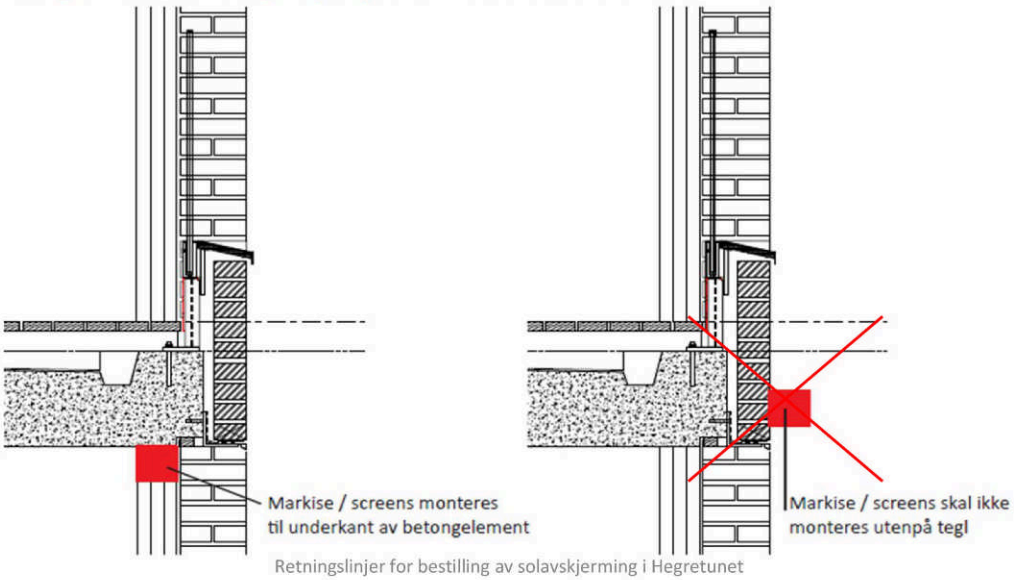
Detaljer

Feste av screen
på balkong

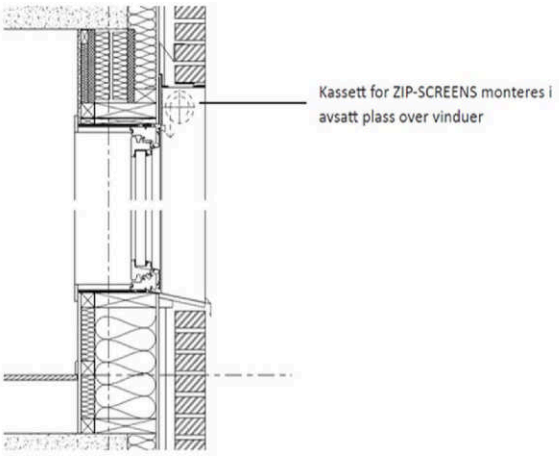


Innfesting markise og screen

Innfesting av markise på markterrasser og screens for skjerming av balkonger monteres til underkant av betongelementer. Montering utenpå teglfasade må ikke forekomme.



Innfesting av screen over vindu og over skyvedører





Screen over vindu i teglfasade
Screen over terrassedører

Markiser og solskjerming for takterrasser

Løsninger for takterrassene må avklares nærmere av den enkelte sameier med kvalifiserte rådgivere.

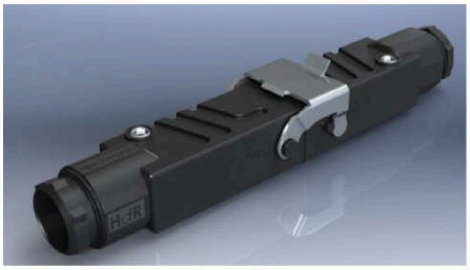
For dem dette er aktuelt for, vennligst ta kontakt med styret. Styret vil så videreformidle kontakt til arkitekt, bygningsingeniør og evt. andre relevante ressurser styret har kjennskap til.

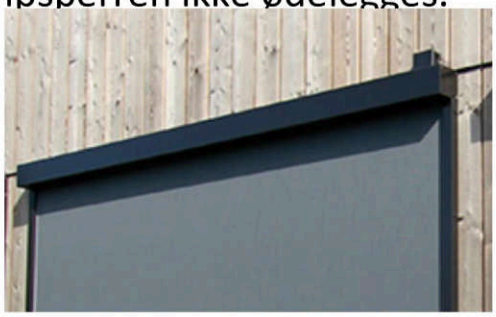
Rådgivning fra disse ressursene vil innebære inngåelse av avtaler om konkrete oppdrag mellom eier og rådgiver.

Elektro

- Det skal benyttes **svart/mørk** farge på ledninger og koblingsbokser
- Kabel kan ikke legges åpent på teglfasaden av estetiske hensyn
- Det skal ikke benyttes synlige koblingsbokser på fasaden.
  Bruk f.eks. Hirchmann-kobling som legges skjult.
- Det forutsettes bruk av autorisert elektroinstallatør
- Gjennomboring i fasaden må utføres slik at dampsperren ikke ødelegges.

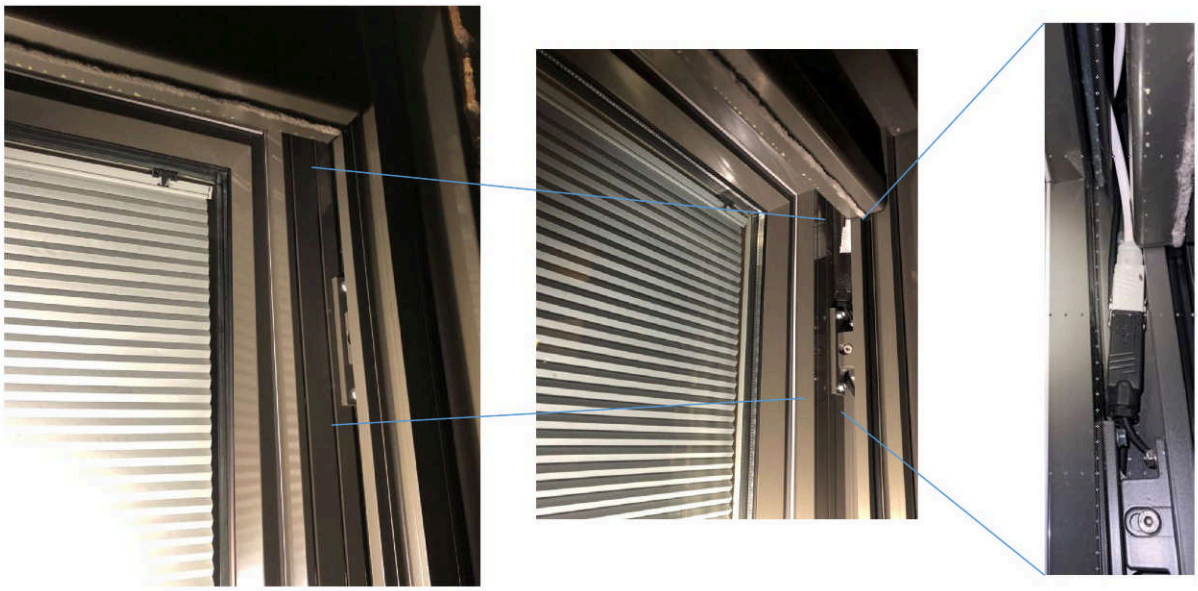






Eksempel på skjult montasje av strømkobling

Screen fra Hilmar Hammerhei – her er det benyttet en Hirchmann-kobling skjult bak beslag. Dette muliggjør også service uten å involvere elektriker



Vindsensor for screens / markise

Markise utgjør et betydelig vindfang og det anbefales derfor bruk av vindsensor eller vibrasjonsdetektor ("shaker") for å unngå skade.

I de tilfeller hvor screen monteres uten bakvegg (f.eks. i balkongnisje) kan også dette utgjøre et betydelig vindfang. Vær derfor oppmerksom på maksverdier fra produsent. Det anbefales bruk av vindsensor slik at screen-duk ikke tar skade og/eller utgjøre fare.





Mulige avvik i farger på metall

- På alle nye metalldeler som monteres i direkte kontakt med eksisterende/originale vindusprofiler og metalldeler skal den samme fargen benyttes (altså RAL 7022).
- På screens i balkongåpningene og på markiser på bakkeplan kan avvikende farge benyttes på metallprofilene – foreløpig akseptert avvik er en annen type mørk grå, som er en standard farge «Antracit» fra Hilmar Hammerhei. Andre avvik skal konfirmeres av styret før de bestilles.

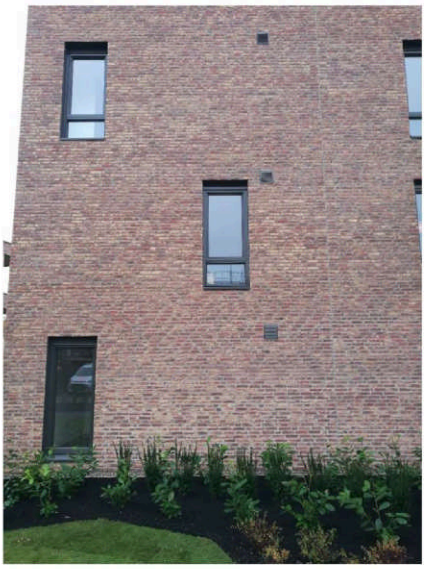
Generelt om bestilling

- Bestilling
  - Solavskjerming kan oppføres dersom retningslinjene i dette dokumentet følges. Den enkelte sameier plikter selv å sørge for at sin leverandør kan bekrefte at kravene til utførelse kan oppfylles. Avtale med leverandør gjøres av den enkelte beboer.
- Montering i høyden
  - For montering av solavskjerming i høyden (fom. 3. etasje), kan det ved enkelte tilfeller være behov for å benytte lift. Dette må organiseres av den som bestiller, og det kan være fornuftig og kostnadsbesparende å koordinere dette med relevante naboer der det er naturlig.
- Leverandører
  - Styret har høsten 2017 vært i kontakt med noen aktuelle leverandører. Informasjon om disse, og evt. tilbud de ønsker å gi til oss ved Hegretunet, blir lagt ut på våre hjemmesider.

Appendiks 1

Vindusformater og størrelser

Vindustype 1 (90x220)





Vindustype 2 (242x216)



Vindustype 3 og 4 (60x215, 90x215)



Vindustype 5 (300x215)



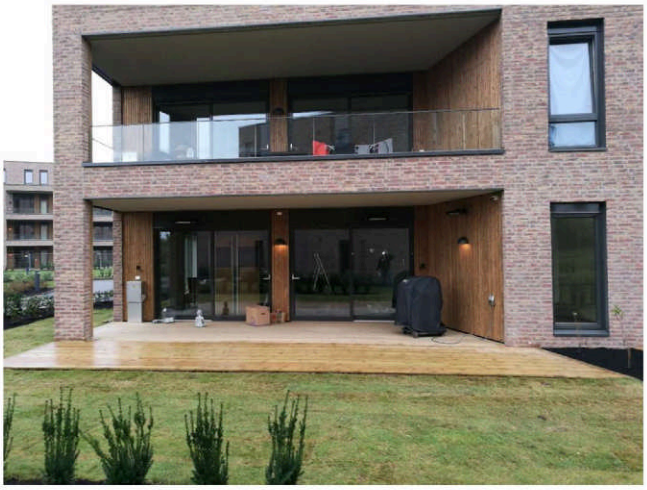
Vindustype 1 og 6 (90x220, 60x220)



Skyvedører (300x245)



Balkong/terrasseåpning 1 (780 cm)



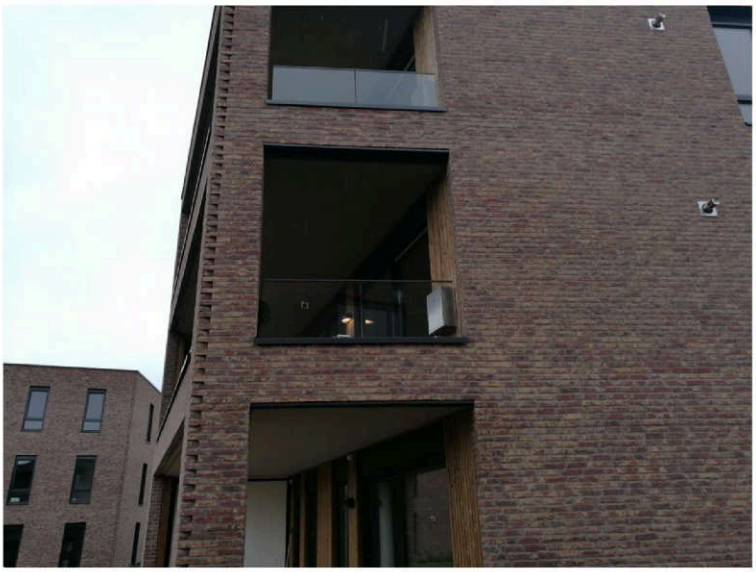
Balkong/terrassebredde 2 (570 cm, 320 cm)



Balkong/terrassebredde 3 (700 cm)



Endeåpning 1 (240x245)



VEDTEKTER
for
Hegretunet Boligsameie
Sist endret i årsmøte 1.4.2019

§ 1
Navn

Sameiets navn er Hegretunet Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 44 boligseksjoner fordelt på bygningene A, B, C, D og E på eiendommen gnr. 41 bnr.992 i Bærum kommune. Sameiets bod- og garasjeanlegg er beliggende under HUS A og B og seksjonert som fellesareal med hver bod og garasjeplass som tilleggsdel til seksjon. Èn usolgt p-plass pr. seksjoneringstidspunktet er seksjonert som næringsseksjon.

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

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

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

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

Fornebu Boligspar AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger, fellesarealsameier og sameier innenfor Fornebu Boligspar AS´, Rolfsbukta AS´ og Hundsund AS´ utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Storøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameieeiendommmen.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 49, bokstav e.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Endringer av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/utvidelse av (tre)plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra årsmøtet/Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser/solavskjerming samt skjerming (for eksempel skillevegger) av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer. Montering av parabolantenner er ikke tillatt.

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

Garasje-/bodanlegget er fellesareal i sameiet og boder og garasjeplasser er seksjonert som tilleggsdel. Èn usolgt p-plass pr. seksjoneringstidspunktet er seksjonert som næringsseksjon.

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

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

El-stikk til el-billading er solgt som tilvalg. Stikkene er koblet direkte til leilighetens strømmåler.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret kan instruere hvilken montør som skal brukes..
Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utsyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående.

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

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sin(e) seksjon(er).
Bod-/p-plass kan ikke selges, lånes ut elle leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgt garasjeplass seksjonert som næringsseksjon inntil denne er solgt mot å betale vanlige felleskostnader (driftskostnader) som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.
Utbygger har rett til å leie ut plassen til eksterne så lenge utbygger er hjemmelsinnehaver.

Det er tinglyst erklæring om at p-plassen ikke kan omsettes til andre enn hjemmelsinnehavere i gnr. 41 bnr. 992.
Seksjonseierne plikter om nødvendig å medvirke til reseksjonering ved salg av p-plassen som tilleggsdel.

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For varsel og innkalling kan e-post benyttes til seksjonseiere med registrert e-postadresse.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme. Næringsseksjon nr. 45 har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

I de tilfeller hvor den enkelte seksjonseier utfører endringer på deler av eiendommens bygningskropp/fellesareal, som f.eks. vegger, vinduer, anlegg, utstyr eller lignende, er den aktuelle seksjonseier ansvarlig for vedlikehold av utførte endringer.

Den aktuelle seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for eventuelle feil eller skader som oppstår som følge av utført endring, og ved behov for midlertidig fjerning i forbindelse med vedlikehold, ombygging o.l. Dette slik at sameiet i fremtiden skal holdes ansvarsløst som følge av endringen. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

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

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

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

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

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

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

Sameiet vil bli tilknyttet anlegg for gass. Gassanlegget eies av Norsk Gassnett og leieavtalen har 20 års løpetid. Månedsleie for gassanlegget (nettleie) inngår i felleskostnadene.
Kostnader for gassforbruk for den enkelte seksjon fordeles i henhold til målt forbruk og faktureres direkte fra Norsk Gassnett AS til den enkelte seksjonseier.

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

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av underjordisk kjeller som garasjeanlegg, så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget m.v. fordeles likt pr. garasjeplass, med unntak av strøm som fordeles som ordinær fellesutgift på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre det installeres egen strømmåler for garasjeanlegget. I så tilfellet fordeles strømutgifter i henhold til måler med likt del på hver garasjeplass.

Næringsseksjon 45 (p-plass) skal kun betale kostnader med samme beløp som de øvrige p-plassene.

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 22
Midlertidig vedtektsbestemmelse

Hegretunet Boligsameie og dets seksjonseiere er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområde 6.0 i tråd med utbyggers planer.

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

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

§ 23
Kameraovervåking i garasjen

Overvåking kan installeres av styret. Slik overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til å benytte den minst krenkende form for overvåking. Områder som er kameraovervåket skal tydelig merkes.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7526

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:30, Treklang, møterom Ferdinand.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til statutter for vedlikeholdskonto
8. Forslag fra Geir Schjetne om hekkhøyde
9. Forslag til nytt punkt i husordensreglene punkt 8 "Garasje og kjellerboder"
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7526 HEGRETUNET BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2024.pdf
2. 7526 Hegretunet Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret til 95000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000 kr.

Sak 7

Forslag til statutter for vedlikeholdskonto

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 fattet følgende vedtak:

"Det opprettes en vedlikeholdkonto, med årlig innbetaling på 50.000 kr etter eierbrøk, med oppstart i 2024. Styret legger fram forslag til statutter på neste årsmøte."

Styret har bedt OBOS-banken opprette en slik konto, og legger med dette fram følgende forslag til årsmøtet:

Statutter for Sameiets Vedlikeholdskonto

1. Formål

Vedlikeholdskontoen opprettes for å sikre økonomisk forutsigbarhet og dekke fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Kontoen skal benyttes til større vedlikeholdsarbeider, rehabiliteringer og andre tiltak som bidrar til sameiets langsiktige verdibevaring.

2. Opprettelse og Plassering

Kontoen skal opprettes i sameiets navn i en anerkjent bank eller finansinstitusjon. Kontoen skal være en separat sparekonto med gunstige betingelser for rente og innskuddssikring.

3. Finansiering

Vedlikeholdskontoen finansieres gjennom:
• Årlige avsetninger fra sameiets budsjett, fastsatt av styret.
• Eventuelle ekstraordinære innbetalinger fastsatt av styret.
• Inntekter fra sameiets fellesarealer eller andre inntektsbringende tiltak.

4. Disposisjonsrett
• Kontoen disponeres av sameiets styre.
• Styret har fullmakt til å foreta utbetalinger til vedlikeholdstiltak som er nødvendige for å ivareta bygningens og fellesarealenes tilstand.
• For enkeltutgifter over 200.000 kr, skal minst 2/3 av styret stemme for utbetalingen.
• Dersom et tiltak medfører ekstraordinære kostnader som vesentlig påvirker sameiets økonomi, bør årsmøtet informeres i etterkant.
• Alle uttak skal dokumenteres, og regnskapet skal årlig revideres og legges frem for årsmøtet.

5. Begrensninger og Sikkerhet
• Kontoen kan ikke benyttes til daglige driftsutgifter eller administrasjonskostnader.
• Kontoen kan ikke stilles som sikkerhet for lån eller andre forpliktelser uten et styrevedtak med kvalifisert flertall.
• Midlene på kontoen kan ikke brukes til annet enn vedlikehold og rehabilitering.

6. Revisjon og Rapportering
• Styret skal årlig rapportere om status og bevegelser på vedlikeholdskontoen i sameiets regnskap.
• Eventuelle avvik fra budsjetterte avsetninger skal begrunnes og dokumenteres.

7. Endringer i statuttene

Endringer i disse statuttene kan kun gjøres av styret med kvalifisert flertall eller av årsmøtet med alminnelig flertall, med mindre annet følger av sameiets vedtekter.

Med denne modellen får styret større handlefrihet til å bruke midlene uten å vente på årsmøtevedtak, men det sikres samtidig kontroll ved krav om flertall i styret for større beløp og krav om årlig rapportering.

Styrets innstilling

Styret framlegger denne saken etter vedtak på forrige årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til statutter for vedlikeholdskonto vedtas.

Sak 8

Forslag fra Geir Schjetne om hekkhøyde

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg flyttet hit inn i nr 17 i august i fjor, og vil gjerne gi uttrykk for at jeg trives veldig godt her med veldig hyggelig naboskap.

Da min leilighet ligger i første etasje, har jeg gangstien som nærmeste nabo. Jeg synes hekken mot stien er litt lav, og jeg skulle ønske at den kunne vært noe høyere. Dette for å bli litt mer skjermet mot gangstien, med mulighet for litt mer privatliv på terrassen. Jeg har forståelse for at man ikke skal "mure seg inne", men med en høyde på 150 til 160 cm vil det fortsatt være godt mulig med en "prat over hekken".

Jeg ønsker med dette å foreslå at høyden på hekken kan ha en høyde på 150 - 160 cm og at det blir tatt hensyn til det, og lar den vokse når den nå skal beskjæres fremover.

Dette er jo noe som bare berører leilighetene i første etasje.

Styrets innstilling

Styret har følgende kommentarer. Styret oppfatter at forslaget gjelder barlindhekken mot gangveien utenfor nr. 17, og at Schjetne foreslår at denne kan 150-160 cm, som i realiteten betyr opp til 160 cm.

I beplantningsplanen er barlindhekken oppgitt til 80-100 cm. I husordensreglenes artikkel 15 står det at styret regelmessig vurderer høyden på eksisterende beplantning. Barlindhekken har til nå vært klippet ned til 120 cm der hekkene har vokst over dette.. Ved siste klipping ble det noen steder økt til 140 cm. Bakgrunnen er å ha et åpen inntrykk i sameiet. Noen sted er hekkene imidlertid mye lavere.

Styret har forståelse for forslaget, men ser ingen grunn til å heve den generelle hekkhøyden vesentlig. Styret anbefaler derfor at det generelt bør opprettholdes klipping ned til 140 cm, men at styret unntaksvis kan gi unntak opp til 150 cm og at dette gjøres for barlindhekken langs gangveien utenfor hos Schjetne som en prøveordning.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Geir Schjetne om hekkhøyde
- Mot Forslag fra Geir Schjetne om hekkhøyde

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hekkhøyde kan være inntil 160 cm.

2. Styret anbefaler at det for barlindhekken generelt bør opprettholdes klipping ned til 140 cm, men at styret unntaksvis kan gi unntak opp til 150 cm og at dette gjøres for barlindhekken langs gangveien utenfor hos Schjetne som en prøveordning.

Sak 9

Forslag til nytt punkt i husordensreglene punkt 8 "Garasje og kjellerboder"

Forslag fremmet av:
Tone Tveite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemelding på at løsøre lagres for tett opp mot sprinkleranlegget. Dette leder til at styret må bruke tid på å undersøke hvilke boder dette gjelder for, samt be beboerne om å rydde bort gjenstander. For at styret skal slippe å bruke tid på å be seksjonseiere om å rydde foreslås det å tilføye et nytt punkt 8.11 i husordensreglene

Forslag til vedtak
Forslag til nytt punkt 8.11: Lagring av løsøre og gjenstander i bodene må ikke komme i konflikt med sprinkleranlegget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har lagt til grunn Valgkomiteens innstilling om styreverv.

Valgkomiteen forslår videre at Elvira Vibran og Henning Villanger velges som valgkomite for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Krogh

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

- Cathrine Bakken
- Jan Petter Skodbo

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

- Steinar Isaksen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret i Hegretunet boligsameie 2024

Styret har i 2024 hatt 9 møter.

De viktigste sakene har vært:

- Styret har konkludert på oppdaterte retningslinjer for billading, der alle får anledning til å oppgradere til 16 A lader på visse betingelser.

- Fullført sikring av inngangene ved at dørlåser i 17,21,23 og 25 og garasjenedgang ved nr. 17 er blendet slik at de kun kan åpnes med brikke.

- Organisert oljing av treveggene på terassene, inngangspartiene og garasjenedgangsbygget.
Det er fortsatt enkelte som ikke har fullført dette, selv om det er helt klart definert ansvar for den enkelte beboer. Styret setter frist til 25. mai for fullføring, og vil om nødvendig leie inn eksterne bistand for eiers regning for å fullføre dette viktige vedlikeholdet, som ikke bare sikrer en ensartet visuelt inntrykk, men også hindrer at treverket sprekker opp. Beboerne fikk hver sin kanne olje, og styret oppfordrer til at spesielt utsatt treverk gjerne behandles noe hyppigere ved å bruke denne.

Av andre saker vil vi trekke fram:

- Flere har observert dårlig smak på vannet etter omlegging av vannforsyningen i Bærum. Det ble sjekket at feilen ikke lå hos sameiet. Dette har bedret seg, og kan variere over tid avhengig av hvilke av drikkevannskildene vi får vann fra.

- Det er utarbeidet en informasjonsskriv til nye beboere som er lagt ut på Vibbo.

- Standardisert navneskilt postkasser og ringetablå. Styret bestiller nye ved flytting og endring.

- Etter styrets oppfatning har ny gartner kommer godt i gang. Det har vært noen oppstartsproblemer, blant annet uvøren rydding av bed, som vi har fulgt opp. En ekstraordinær aksjon mot ugress i plenene hos oss og i nærliggende felt må sies å ha vært svært vellykket og et kostnadseffektivt tiltak for sameiet.

- Parqiosystemet har hatt noen utfordringer med skiltgjenkjenning. Parqio opplyser imidlertid at de er i sluttfasen med å forberede innføring av en oppdatering koblet mot mobiltelefon for automatisk åpning.

- Utskifting av lysrør fortsetter. Som nevnt i fjorårets årsmelding ble det i 2023 skiftet til LED-lamper i oppganger og ganger. I februar 2025 ble armaturene i garasjen skiftet, etter en vurdering av ombygging kontra nytt. Det viser seg at det også må skiftes lys i heissjaktene. Styret arbeider med å kartlegge krav og hvilke alternativer vi har. Betydelige utskiftninger utsettes så langt det går.

- Sprinkleranlegget i garasjen hadde noen avvik fra reglene, og dette er nå rettet. Det er fortsatt viktig at det ikke lagres ting for høyt i bodene, da dette vil hindre effektiv brannslokking.

- Parkeringsplassene for besøkende: Etter en betimelig oppfordring fra en av sameierne, ble det høsten 2024 bedring i at beboerne ikke parkerer på disse plassene. Styret vil sette opp skilt også på de innerste parkeringsplassene for å opplyse uvedkommende at dette er plasser reservert sameiets besøkende.

-Sykkelparkering. Det er begrenset antall plasser i sykkelstativene i garasjen, og tyret oppfordrer til sykkelstativene forbeholdes sykler som er i jevnlig bruk. Det er mange sykler som åpenbart ikke er det. Barnesykler, sparkesykler etc. bør heller ikke settes der.

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 625 805, KUNDENR. 7526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 852 582	2 820 897	2 845 000	2 855 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 852 582**	**2 820 897**	**2 845 000**	**2 855 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-11 844	-13 400	-13 000
Styrehonorar	4	-95 000	-84 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	12	-28 581	-28 581	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 930	-8 249	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-99 460	-94 585	-97 500	-102 000
Konsulenthonorar	6	-30 251	-7 500	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-772 904	-638 162	-710 000	-810 000
Forsikringer		-141 726	-139 486	-153 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-475 835	-443 892	-490 000	-564 000
Energi/fyring	9	-357 888	-356 686	-385 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 071	-231 540	-237 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-478 521	-487 682	-445 400	-472 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 734 562**	**-2 532 208**	**-2 669 300**	**-2 835 000**
DRIFTSRESULTAT		**118 020**	**288 689**	**175 700**	**20 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 208	4 637	0	0
Finanskostnader		0	-2 804	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 208**	**1 833**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**133 228**	**290 521**	**175 700**	**20 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		133 228	290 521		

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 625 805, KUNDENR. 7526

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	57 162	85 744
SUM ANLEGGSMIDLER		**57 162**	**85 744**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 037	346
Forskuddsbetalte kostnader		17 942	15 057
Andre kortsiktige fordringer		0	76 111
Driftskonto OBOS-banken		210 592	825 188
Sparekonto OBOS-banken		654 663	10 977
SUM OMLØPSMIDLER		**886 234**	**927 678**
SUM EIENDELER		**943 396**	**1 013 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		736 799	603 571
SUM EGENKAPITAL		**736 799**	**603 571**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 724	21 344
Leverandørgjeld		151 822	222 618
Energiavregning	13	12 051	165 888
SUM KORTSIKTIG GJELD		**206 597**	**409 851**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**943 396**	**1 013 422**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 10.03.2025
Styret i Hegretunet Boligsameie

Henning Villanger/s/ Bente Helverschou/s/ Jan Petter Skodbo/s/

Tone Tveite/s/ Eivind Hestnes/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter brøk	2 155 464
Fellesutgifter lik fordeling	181 632
Gass	158 400
Garasje	127 982
TV/Internett	229 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 852 582**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 930.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 126
Norsk elbilforening, laderådgivning	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 251**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 670
Drift/vedlikehold VVS	-68 342
Drift/vedlikehold elektro	-11 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 516
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 427
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 278
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 687
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 210
Kostnader dugnader	-1 535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-772 904**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-273 713
Renovasjonsavgift	-209 988
Avregning 2023 vann- og avløpsavgift	7 866
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-475 835**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 673
Fjernvarme	-113 921
Andre fyringskostnader	-166 294
SUM ENERGI / FYRING	**-357 888**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Skadedyrarbeid	-37 057
Vaktmestertjenester	-107 079
Renhold ved firmaer	-150 450
Snørydding	-38 507
Andre fremmede tjenester	-13 589
Kontingenter (Storøya Huseierforening og Fornebulandet Vel)	-126 636
Bank- og kortgebyr	-3 147
Velferdskostnader	-1 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-478 521**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINNTEKTER	**15 208**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Automatisk vanningsanlegg		
Tilgang 2022	142 906	
Avskrevet tidligere	-57 162	
Avskrevet i år	-28 581	
		57 162
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**57 162**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 581**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 405
SUM INNTEKTER	**-558 405**
KOSTNADER	
Administrasjon	29 328
Fjernvarme	517 026
SUM KOSTNADER	**546 354**
SUM ENERGIAVREGNING	**-12 051**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEGRETUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DASIQ-3K4E3-D7YLE-SKE17-YEEET-55U08

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-14 18:23:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DASIQ-3K4E3-D7YLE-SKE17-YEEET-5SU08

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

7526 Hegretunet Boligsameie

Kommentar:

- Det har vært vanskelig å finne kandidat til ledervervet for styret i år, valgkomiteen har derfor innstilt på et avgående medlem av årets valgkomite. Det er gjort en formell avsjekk med OBOS at det ikke er noe til hinder for en slik innstilling.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:...Lars Krogh..... Adresse...Bjørnenga 17.....
E-postadresse...la.krogh@gmail.com.

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eivind Hestnes

Navn: Tone Tveite

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Petter Skodbo (gjenvalg)..... Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Cathrine Bakken..... Adresse...Bjørnenga 25.....
E-postadresse...cbakken75@gmail.com.

C. Som varamedlemforeslås:

1. Navn: Steinar Isaksen (gjenvalg)..... Adresse.....
E-postadresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:Henning Villanger..... Adresse Bjørnenga 19.....
E-postadresse...(som før).....
Navn:Elvira Eckermann Vibran..... Adresse...Bjørnenga 25.....

Dato...10/3-25..... I valgkomiteen for **Hegretunet Boligsameie**

.....

.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 7526 **Selskapsnavn:** HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919625805
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:30, Treklang, møterom Ferdinand.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Marius Berg og Anne Arnesen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret til 95000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 95.000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til statutter for vedlikeholdskonto

Årsmøtet i 2024 fattet følgende vedtak:

"Det opprettes en vedlikeholdkonto, med årlig innbetaling på 50.000 kr etter eierbrøk, med oppstart i 2024. Styret legger fram forslag til statutter på neste årsmøte."

Styret har bedt OBOS-banken opprette en slik konto, og legger med dette fram følgende forslag til årsmøtet:

Statutter for Sameiets Vedlikeholdskonto

1. Formål

Vedlikeholdskontoen opprettes for å sikre økonomisk forutsigbarhet og dekke fremtidige vedlikeholdsbehov i sameiet. Kontoen skal benyttes til større vedlikeholdsarbeider, rehabiliteringer og andre tiltak som bidrar til sameiets langsiktige verdibevaring.

2. Opprettelse og Plassering

Kontoen skal opprettes i sameiets navn i en anerkjent bank eller finansinstitusjon. Kontoen skal være en separat sparekonto med gunstige betingelser for rente og innskuddssikring.

3. Finansiering

Vedlikeholdskontoen finansieres gjennom:
• Årlige avsetninger fra sameiets budsjett, fastsatt av styret.
• Eventuelle ekstraordinære innbetalinger fastsatt av styret.
• Inntekter fra sameiets fellesarealer eller andre inntektsbringende tiltak.

4. Disposisjonsrett
• Kontoen disponeres av sameiets styre.
• Styret har fullmakt til å foreta utbetalinger til vedlikeholdstiltak som er nødvendige for å ivareta bygningens og fellesarealenes tilstand.
• For enkeltutgifter over 200.000 kr, skal minst 2/3 av styret stemme for utbetalingen.
• Dersom et tiltak medfører ekstraordinære kostnader som vesentlig påvirker sameiets økonomi, bør årsmøtet

informeres i etterkant.
• Alle uttak skal dokumenteres, og regnskapet skal årlig revideres og legges frem for årsmøtet.

5. Begrensninger og Sikkerhet
• Kontoen kan ikke benyttes til daglige driftsutgifter eller administrasjonskostnader.
• Kontoen kan ikke stilles som sikkerhet for lån eller andre forpliktelser uten et styrevedtak med kvalifisert flertall.
• Midlene på kontoen kan ikke brukes til annet enn vedlikehold og rehabilitering.

6. Revisjon og Rapportering
• Styret skal årlig rapportere om status og bevegelser på vedlikeholdskontoen i sameiets regnskap.
• Eventuelle avvik fra budsjetterte avsetninger skal begrunnes og dokumenteres.

7. Endringer i statuttene

Endringer i disse statuttene kan kun gjøres av styret med kvalifisert flertall eller av årsmøtet med alminnelig flertall, med mindre annet følger av sameiets vedtekter.

Med denne modellen får styret større handlefrihet til å bruke midlene uten å vente på årsmøtevedtak, men det sikres samtidig kontroll ved krav om flertall i styret for større beløp og krav om årlig rapportering.

Styrets innstilling
Styret framlegger denne saken etter vedtak på forrige årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til statutter for vedlikeholdskonto vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra Geir Schjetne om hekkhøyde

Jeg flyttet hit inn i nr 17 i august i fjor, og vil gjerne gi uttrykk for at jeg trives veldig godt her med veldig hyggelig naboskap.

Da min leilighet ligger i første etasje, har jeg gangstien som nærmeste nabo. Jeg synes hekken mot stien er litt lav, og jeg skulle ønske at den kunne vært noe høyere. Dette for å bli litt mer skjermet mot gangstien, med mulighet for litt mer privatliv på terrassen. Jeg har forståelse for at man ikke skal "mure seg inne", men med en høyde på 150 til 160 cm vil det fortsatt være godt mulig med en "prat over hekken".

Jeg ønsker med dette å foreslå at høyden på hekken kan ha en høyde på 150 - 160 cm og at det blir tatt hensyn til det, og lar den vokse når den nå skal beskjæres fremover.

Dette er jo noe som bare berører leilighetene i første etasje.

Styrets innstilling
Styret har følgende kommentarer. Styret oppfatter at forslaget gjelder barlindhekken mot gangveien utenfor nr. 17, og at Schjetne foreslår at denne kan 150-160 cm, som i realiteten betyr opp til 160 cm.

I beplantningsplanen er barlindhekken oppgitt til 80-100 cm. I husordensreglenes artikkel 15 står det at styret regelmessig vurderer høyden på eksisterende beplantning. Barlindhekken har til nå vært klippet ned til 120 cm der hekkene har vokst over dette.. Ved siste klipping ble det noen steder økt til 140 cm. Bakgrunnen er å ha et åpen inntrykk i sameiet. Noen sted er hekkene imidlertid mye lavere.

Styret har forståelse for forslaget, men ser ingen grunn til å heve den generelle hekkhøyden vesentlig. Styret anbefaler derfor at det generelt bør opprettholdes klipping ned til 140 cm, men at styret unntaksvis kan gi

unntak opp til 150 cm og at dette gjøres for barlindhekken langs gangveien utenfor hos Schjetne som en prøveordning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hekkhøyde kan være inntil 160 cm.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret anbefaler at det for barlindhekken generelt bør opprettholdes klipping ned til 140 cm, men at styret unntaksvis kan gi unntak opp til 150 cm og at dette gjøres for barlindhekken langs gangveien utenfor hos Schjetne som en prøveordning.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag til nytt punkt i husordensreglene punkt 8 "Garasje og kjellerboder"

Fremmet av: Tone Tveite

Styret har fått tilbakemelding på at løsøre lagres for tett opp mot sprinkleranlegget. Dette leder til at styret må bruke tid på å undersøke hvilke boder dette gjelder for, samt be beboerne om å rydde bort gjenstander. For at styret skal slippe å bruke tid på å be seksjonseiere om å rydde foreslås det å tilføye et nytt punkt 8.11 i husordensreglene

Styrets innstilling
Styret skal undersøke avstandskrav og dette legges inn i punktet i husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt punkt 8.11: Lagring av løsøre og gjenstander i bodene må ikke komme i konflikt med sprinkleranlegget.

✓ **Vedtatt. Styret skal undersøke avstandskrav og dette legges inn i punktet i husordensreglene.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har lagt til grunn Valgkomiteens innstilling om styreverv.

Valgkomiteen forslår videre at Elvira Vibran og Henning Villanger velges som valgkomite for ett år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Krogh

Følgende stilte til valg:
Lars Krogh

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Bakken

Jan Petter Skodbo

Følgende stilte til valg:
Cathrine Bakken
Jan Petter Skodbo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Isaksen

Følgende stilte til valg:
Steinar Isaksen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Elvira Eckermann Vibran
Henning Villanger

Følgende stilte til valg:
Elvira Eckermann Vibran
Henning Villanger

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7526

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:30, Garasjen, Hegretunet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Innbruddsikring av inngangspartiene

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Krogh velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tone Tveite foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Innbruddsikring av inngangspartiene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter bod-innbruddet i april, har vi utført flere aktiviter med sikte på redusere sårbarheten og vanskeliggjøre tilgang til våre boder og lokaler. Disse blir gjennomgått på møtet, men vi nevner kort:

- Montering av kamera i mellomgang under nr 17 (gang mellom bod-områdene og garasjen)
- Befaring og vurdering av fysiske endringer på nøkkelsystemer og dører:
  - Fjerne signalledning fra utvendig ringetablå
  - Komplettering av nøkkelbrikke systemet
  - Frakoble mulighet til å bruke fysisk nøkkel i nøkkelboks
  - Vanskeliggjøre mulighet for fysisk innbrudd ved å montere beslag på utsatte dører (eks inn til bodområdene)

Til slutt ønsker vi å innføre kameraovervåking av inngangspartiene våre. Vi har tidligere vedtatt dette for garasjen, og vi ønsker å justere denne teksten.
Siden dette er en vedtektsendring, må det vedtas i et ekstraordinært årsmøte:

Idag lyder vedtektsteksten som følger:

§ 23 Kameraovervåking i garasjen

Overvåking kan installeres av styret. Slik overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til å benytte den minst krenkende form for overvåking. Områder som er kameraovervåket skal tydelig merkes.

Styret ønsker å erstatte denne teksten med ny:

§ 23 Kameraovervåking i garasjen og andre fellesområder

Styret kan beslutte å installere kameraovervåking i garasjeanlegg og andre fellesarealer innendørs, herunder inngangspartier, korridorer, bodområder og andre fellesrom. Formålet med slik overvåking er å forebygge og forhindre innbrudd, tyveri og hærverk.

Kameraovervåkingen skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Områder som overvåkes skal være tydelig skiltet

Styret skal informere om etablerte og vesentlig endrede kameraovervåkingstiltak i sin årsrapport til årsmøtet.

Styrets innstilling

Det er svært sannsynlig at innbruddstyven(e) kom seg inn via inngangen i nr 17. Det er ingen tegn på fysisk brekkasje, og logg fra nøkkelbrikkesystemet viser ingen aktivitet i det aktuelle tidsrommet. Det er heller ikke mulig å benytte vår opprinnelige fysiske nøkkel i inngangsdøren.

Når det samtidig er en rekke post og distribusjonsaktører som har tilgang til inngang/oppgang hos oss, mener styret det er nødvendig å innføre overvåking av inngangspartiene.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å innføre kameraovervåking av fellesområdene som beskrevet i forslag til ny §23 i vedtektene

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 7526 **Selskapsnavn:** HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919625805
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:30, Garasjen, Hegretunet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Krogh velges til møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tone Tveite foreslått. Som protokollvitner ble Anne Arnesen og Jostein Kvinnesland foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Innbruddsikring av inngangspartiene

Etter bod-innbruddet i april, har vi utført flere aktiviter med sikte på redusere sårbarheten og vanskeliggjøre tilgang til våre boder og lokaler. Disse blir gjennomgått på møtet, men vi nevner kort:

- Montering av kamera i mellomgang under nr 17 (gang mellom bod-områdene og garasjen)
- Befaring og vurdering av fysiske endringer på nøkkelsystemer og dører:
  - Fjerne signalledning fra utvendig ringetablå
  - Komplettering av nøkkelbrikke systemet
  - Frakoble mulighet til å bruke fysisk nøkkel i nøkkelboks
  - Vanskeliggjøre mulighet for fysisk innbrudd ved å montere beslag på utsatte dører (eks inn til bodområdene)

Til slutt ønsker vi å innføre kameraovervåking av inngangspartiene våre. Vi har tidligere vedtatt dette for garasjen, og vi ønsker å justere denne teksten.
Siden dette er en vedtektsendring, må det vedtas i et ekstraordinært årsmøte:

Idag lyder vedtektsteksten som følger:

§ 23 Kameraovervåking i garasjen

Overvåking kan installeres av styret. Slik overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til å benytte den minst krenkende form for overvåking. Områder som er kameraovervåket skal tydelig merkes.

Styret ønsker å erstatte denne teksten med ny:

§ 23 Kameraovervåking i garasjen og andre fellesområder

Styret kan beslutte å installere kameraovervåking i garasjeanlegg og andre fellesarealer innendørs, herunder inngangspartier, korridorer, bodområder og andre fellesrom. Formålet med slik overvåking er å forebygge og forhindre innbrudd, tyveri og hærverk.

Kameraovervåkingen skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Områder som overvåkes skal være tydelig skiltet

Styret skal informere om etablerte og vesentlig endrede kameraovervåkingstiltak i sin årsrapport til årsmøtet.

Styrets innstilling
Det er svært sannsynlig at innbruddstyven(e) kom seg inn via inngangen i nr 17. Det er ingen tegn på fysisk brekkasje, og logg fra nøkkelbrikkesystemet viser ingen aktivitet i det aktuelle tidsrommet. Det er heller ikke mulig å benytte vår opprinnelige fysiske nøkkel i inngangsdøren.

Når det samtidig er en rekke post og distribusjonsaktører som har tilgang til inngang/oppgang hos oss, mener styret det er nødvendig å innføre overvåking av inngangspartiene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis anledning til å innføre kameraovervåking av fellesområdene som beskrevet i forslag til ny §23 i vedtektene
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokoll til årsmøte 2026 for HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919625805
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Storøya skole, auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Elise Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Harald Bjerke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Hestnes
Tone Tveite

Følgende stilte til valg:
Eivind Hestnes
Tone Tveite

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Isaksen

Følgende stilte til valg:
Steinar Isaksen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7526

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 18:00, Storøya skole, auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7526 Hegretunet Boligsameie.pdf
2. HEGRETUNET BOLIGSAMEIE.pdf
3. Årsmelding fra styret i Hegretunet boligsameie 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eivind Hestnes
- Tone Tveite

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

- Steinar Isaksen

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEGRETUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EQSMU-TW741-ZIODY-HSPEJ-72WTP-U0PNJ

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 17:31:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EQSMU-TW741-ZIODY-HSPFJ-72WTP-U0PNJ

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

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

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

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

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919625805, KLIENTNR. 7526

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 855 340	2 852 582	2 855 000	3 053 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 855 340**	**2 852 582**	**2 855 000**	**3 053 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 395	-13 000	-14 000
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-95 000	-100 000
Avskrivninger	11	-28 581	-28 581	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 451	-6 930	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-104 223	-99 460	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-5 405	-30 251	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 019 889	-772 904	-810 000	-929 500
Forsikringer		-159 330	-141 726	-145 000	-161 800
Kommunale avgifter	7	-585 910	-475 835	-564 000	-581 300
Energi/fyring	8	-331 629	-357 888	-370 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 952	-234 071	-240 000	-247 200
Andre driftskostnader	9	-494 779	-478 521	-472 000	-508 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 088 543**	**-2 734 562**	**-2 835 000**	**-3 052 850**
DRIFTSRESULTAT		**233 203**	**118 020**	**20 000**	**150**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 786	15 208	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 786**	**15 208**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-216 417**	**133 228**	**20 000**	**150**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	133 228		
Fra opptjent egenkapital:		-216 417	0		

HEGRETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919625805, KLIENTNR. 7526

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	28 581	57 162
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 581**	**57 162**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 816	3 037
Forskuddsbetalte kostnader		17 607	17 942
Andre kortsiktige fordringer	12	5 404	0
Underregnskap	13	48 538	0
Driftskonto OBOS-banken		206 032	210 592
Sparekonto OBOS-banken		370 488	654 663
SUM OMLØPSMIDLER		**654 884**	**886 234**
SUM EIENDELER		**683 465**	**943 396**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		520 382	736 799
SUM EGENKAPITAL		**520 382**	**736 799**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 130	42 724
Leverandørgjeld		109 953	151 822
Energiavregning		0	12 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 082**	**206 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**683 465**	**943 396**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.03.2026
Styret i Hegretunet Boligsameie

Lars Krogh Jan Petter Skodbo Tone Tveite

Eivind Hestnes Cathrine Bakken

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter brøk	2 155 464
Fellesutgifter lik fordeling	181 632
Gass	158 400
Garasje	128 160
TV/Internett	231 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 855 340**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	**-95 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 142

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 451
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 451**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 510
Drift/vedlikehold VVS	-59 425
Drift/vedlikehold elektro	-154 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 981
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 482
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 496
Kostnader dugnader	-1 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 019 889**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-322 367
Renovasjonsgebyr	-260 595
Kommunale avgifter	-2 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-585 910**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 807
Fjernvarme	-93 869
Andre fyringskostnader	-169 952
SUM ENERGI / FYRING	**-331 629**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-15 086
Vaktmestertjenester	-125 430
Renhold ved firmaer	-150 450
Snørydding	-38 253
Andre driftskostnader	-25 647
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 142
Kontingenter (Storøya Huseierforening og Fornebulandet Vel)	-133 194
Bank- og kortgebyr	-3 007
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 779**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	855
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 825
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	106
SUM FINANSINNTEKTER	**16 786**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Automatisk vanningsanlegg		
Tilgang 2022	142 906	
Avskrevet tidligere	-85 744	
Avskrevet i år	-28 581	
		28 581
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**28 581**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 581**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kreditnota fra Otis AS Norge	5 404
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 404**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-494 520
SUM INNTEKTER	**-494 520**
Administrasjon	30 302
Fjernvarme	512 756
SUM KOSTNADER	**543 058**
SUM ENERGIAVREGNING	**48 538**

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

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

Årsmelding fra styret i Hegretunet boligsameie 2025

Styret har i 2025 hatt 9 møter.

De viktigste sakene har vært:

- Lysstoffrør i garasje og bodområder er byttet ut til LED basert belysning. Skifte i oppganger er planlagt i 2026.
- Ytterligere sikring av bygningsmassen etter innbrudd / tyveri. Dette er gjort gjennom sikring av fellesdører med beslag, samt nedkobling og blending av nøkkelbrytere. I tillegg er det montert kameraer i inngangspartiene, noe som krevde vedtektsendring og ekstra ordinært årsmøte gjennomført i garasjen.
- Ny avtale med rørlegger firma. NTI nedskalerte sin serviceavdeling betydelig, og ny avtale er derfor inngått med Rørlegger Sentralen for service i vårt felles teknisk rom.
- Vår- og høstdugnad er gjennomført med luking, rydding av underskog i buffersone samt tildekking av barlind.

Økonomi

Vi gikk som kjent med underskudd på 216.000 kr, og en økning i fellesutgiftene ble varslet fra 1/1-26. De områder som særlig bidro til dette underskuddet lå under Drift og vedlikehold:

- Heiser. Her har vi et overforbruk på nesten 100.000, knyttet til servicekostnader og befaring fra heisinspeksjonen.
- Utskifting til LED i garasje/boder ble også dyrere enn budsjettert, 50.000
- Ekstra kostnader knyttet til sikring av bygg, 47.000
- Også våre gartnerkostnader har vært høyere enn budsjettert grunnet supplering av planter

Underskuddet ble dekket opp fra oppsparte midler.

Grøntanlegg

Vi har en konstant utfordring knyttet til rådyr og våre barlindhekker, i vinter har opptil 7 rådyr vært observert samtidig. Grønne plastnett fungerer dårlig, både miljømessig og for å hindre nedspising. Nye og mer robuste nett/presenninger vil bli anskaffet til neste vintersesong.

Høstdugnaden inkluderte rydding i buffersonen etter befaring med treforvalter i kommunen. Denne ble fulgt opp fra kommunen som selv utførte ytterligere tynning i underskogen.

Vårt vanningsanlegg har vært for raust, noe som har medført en betydelig ekstra-kostnad. Dette ble først oppdaget ved avlesing av vannforbruk ved årsskiftet. Før idriftsetting i år, vil vi montere fuktighetsmålere for å hindre unødvendig vanning.

Vi har også hatt tilfeller av brune harlekin marihøner, som ifølge Anticimex kan knyttes til våre jasmin-busker. Problemet vil vedvare inntil disse buskene fjernes, også ifølge Anticimex. Dette blir en oppfølgingssak i 2026.

Eiendom

Vi har hatt flere tilfeller av innbrudd/tyveri i 2025. I april hadde vi innbrudd i flere boder, dette førte til en grundig gjennomgang av våre låssystemer og fysisk sikring av våre fellesdører. Nå er det kun mulig å benytte brikker for å åpne fellesdørene.

I september hadde vi også et tilfelle av «tail-gate'ing», dvs en bil som fulgte tett etter en annen bil ned i garasjen. 1 sett vinterdekk/felg ble stjålet. Styret vil ved neste servicebesøk på garasjeport justere timer som holder porten åpen *etter* passering.

Drift og vedlikehold

Flere sameier på Fornebu sliter med mangelfull rensing av oppvarmingsvannet (gulvvarme/). Hegretunet har imidlertid svært god kvalitet på vannet takket være systemer for fjerning av metallpartikler og oksygen, nylig gjennomført vannanalyse dokumenterer dette.

Heisene ga oss som nevnt ekstra kostnader i 2025. Også i 2026 vil vi få noe høyere forbruk innenfor heis, vi må bytte gummibufferter og nødkjøringsbatterier på alle heisene. Det er foretatt en prismatching mot alternativ leverandør, men forskjellen er marginal.

Videre har vi tatt høyde i budsjettet for å bytte alle oppgangslysene til LED (basert på anslag).

Fokusområder 2026

- Kostnadskontroll / kostnadsreduserende tiltak
- Grøntareal / omgivelser
- LED utskifting i oppgang, oppfølging heis og portåpning garasje

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26
Selskapsnummer: 7526 **Selskapsnavn:** HEGRETUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

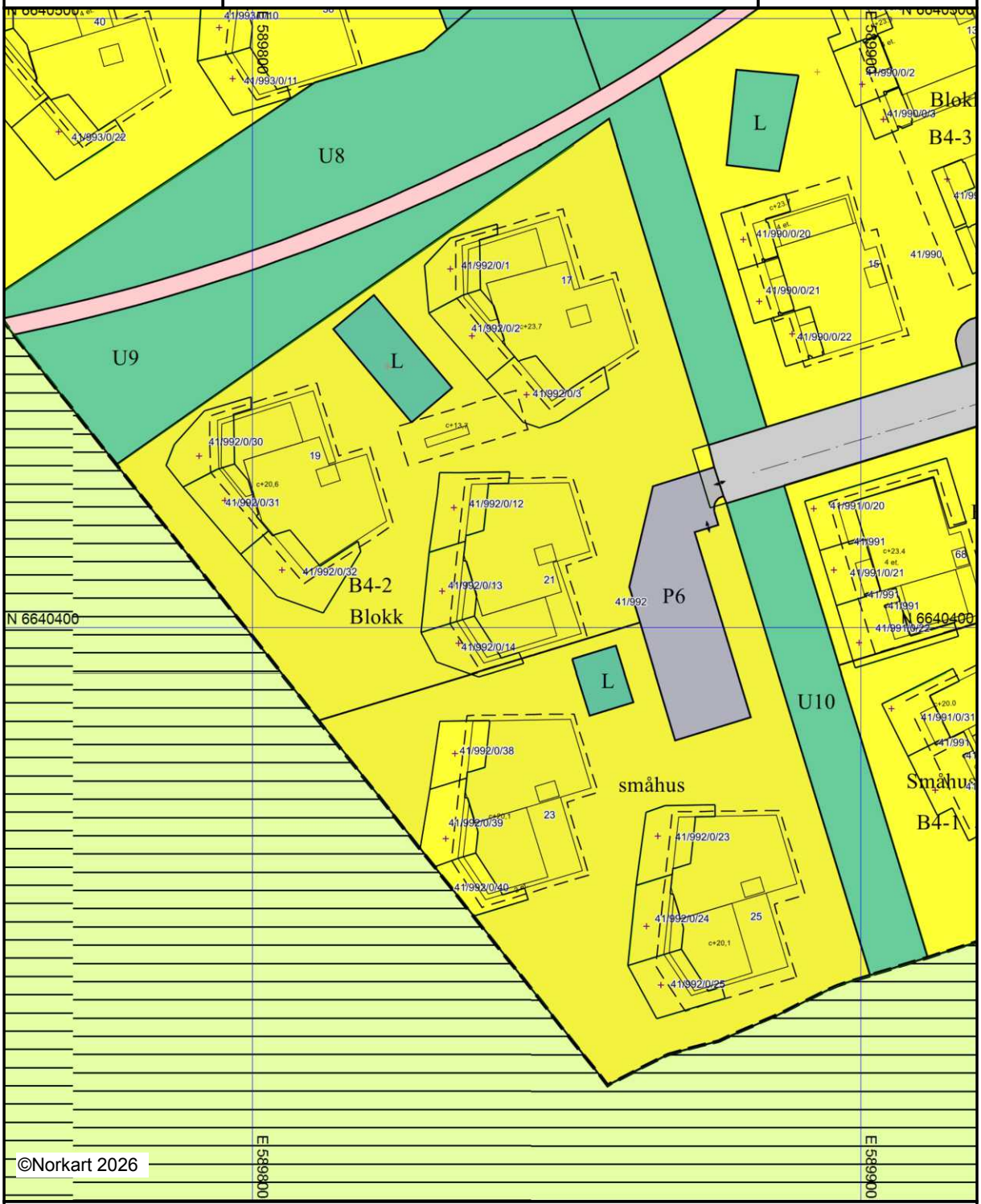
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/992/0/19
Adresse: Bjørnenga 21
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



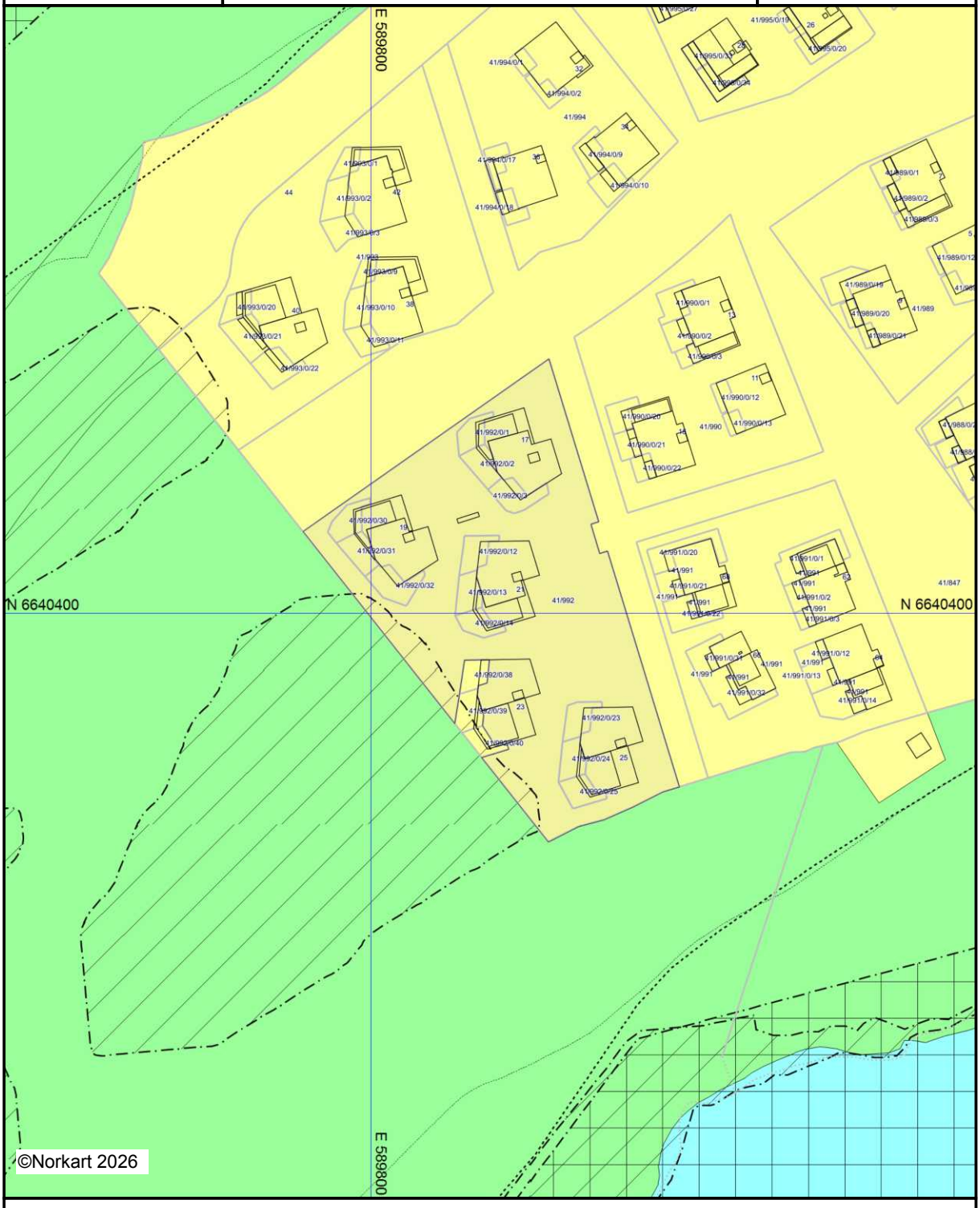
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/992/0/19
Adresse: Bjørnenga 21
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000

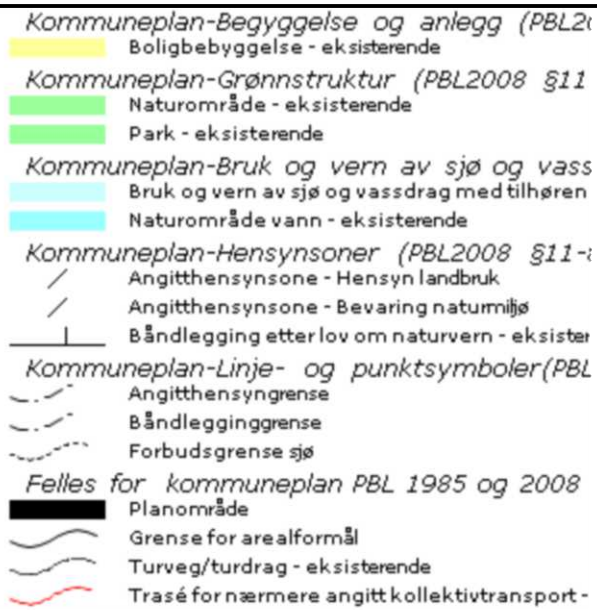
N

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: 41/992/0/19
Adresse: Bjørnenga 21
Utskriftsdato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	992	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Bjørnenga 21, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 820 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 555 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)

Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 820 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B6.0

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 130 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B4-2
	Delareal 3 939 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** småhus
	Delareal 502 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** P6
	Delareal 248 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L

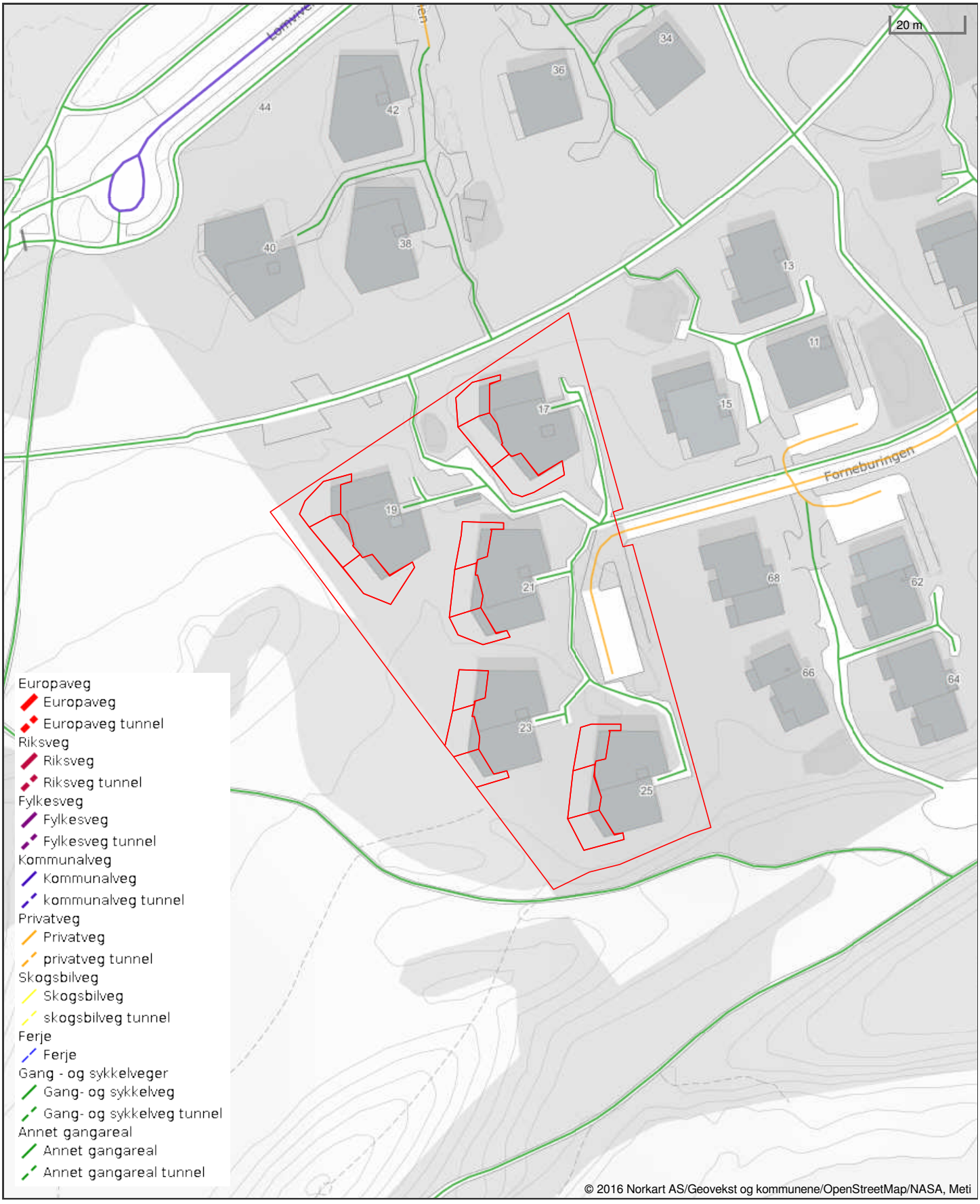
Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 503 m^2 **Formål** Parkering

Utskriftsdato: 25.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/992//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 25.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	992	**Fnr**	0	**Snr**	19
Adresse	Bjørnenga 21 , 1364 FORNEBU						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
2015/124295	Bjørnenga 21 - Fornebu område 6.0 Storøya tun B4-2 - Bygg B	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
25.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 41 Bnr 992 Fnr 0 Snr 19

Eiendommens adresse:

Bjørnenga 21, 1364 FORNEBU

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 949 654
Som sekundærbolig:	kr 7 798 614

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bjørnenga 21

Nabolaget Fornebu - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	10 min 5 km
Oslo International School 90 elever	16 min 9.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	5 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.9 km
Lilleaker Linje 13	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 130 barn	4 min 0.4 km
Storøya barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.5 km
Oksenøya barnehage (1-5 år) 134 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	13 min
Coop Prix Fornebu	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	13 min
Apotek 1 Fornebu	13 min
Vinmonopol Fornebu S	13 min

SPORT

Storøya kunstgress	6 min
Storøyspissen Sandvolleyballbane	9 min
SATS Fornebu	10 min
Feel24 Fornebu	18 min

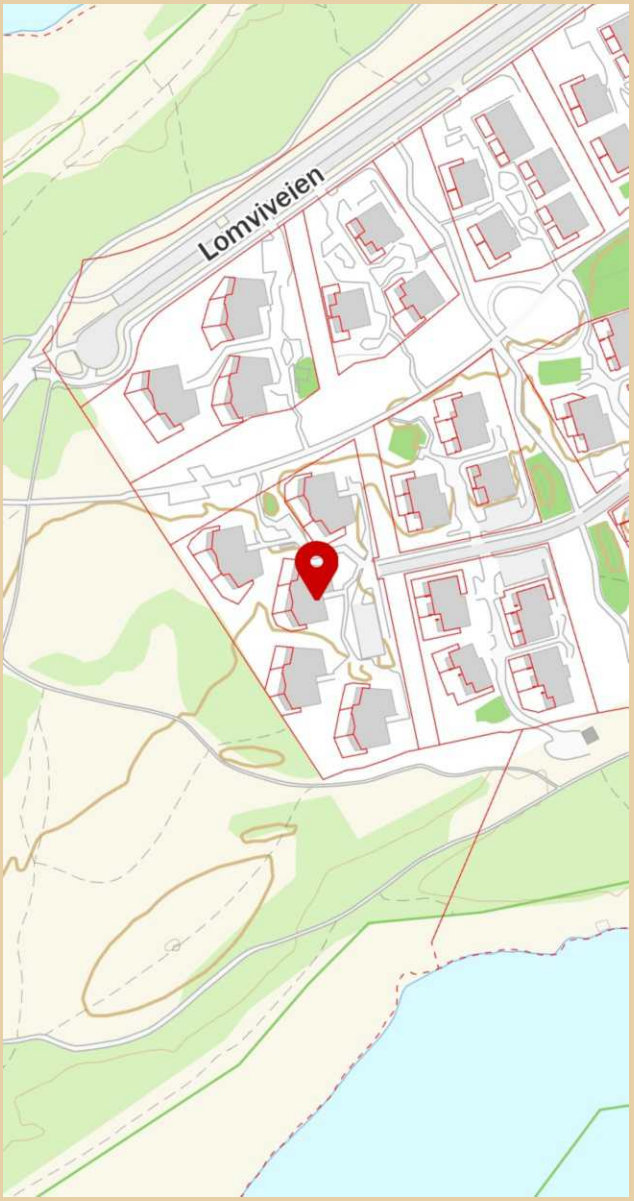
Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Bjørnenga 21, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 992, Snr. 19, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260136

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@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.
