PRIVATMEGLEREN
PARK

BJØRNESKRENTEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørneskrenten 10, 1453 BJØRNEMYR

NESODDEN kommune

gnr. 30, bnr. 338, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3897 **Eiendomsverdi ref nr:** QG4458

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1986. Bygningen er fundamentert med betonggulv mot grunn og har bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og mur. Fasadene er utvendig kledd med liggende trekledning, og takkonstruksjonen er utført som saltak i tre tekket med takplater og takstein.

Boligen holder gjennomgående normal standard med parkett- og laminatgulv i oppholdsrom, flislagte våtrom og et kjøkken med profilerte fronter og delvis integrerte hvitevarer. Begge badene er oppgradert i 2018 og fremstår i god stand. Det er utført hulltaking og fuktmålinger uten at det ble registrert unormale forhold i de undersøkte konstruksjonene.

Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad TG2. Dette gjelder blant annet bom i enkelte fliser på terrasse og vaskerom, samt flere forhold på vaskerommet knyttet til fallforhold, oppkant ved dør, membranutførelse og rørgjennomføringer. Det anbefales også en utvidet elkontroll på grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon for deler av installasjonene.

Forhold som krever særlig oppmerksomhet er at terrassen mangler rekkverk, noe som er vurdert som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og funksjonell, men med enkelte utbedrings- og vedlikeholdsbehov som en kjøper bør sette seg inn i.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Vinduer er generelt i god stand men har stedvis slitasje og tørre gummipakninger på grunn av alder.
Vindu på soverom er byttet i nyere tid ifølge eier
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.
Balkongdør og verandadør er byttet i nyere tid.
Terrasse av betong med flis, rekkverk av tre. Terrassen ligger vendt mot nordvest.
Det ble lagt nye fliser i 2018 ifølge eier.
Det er bom i fliser på balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad, i gang og på kjøkken.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.

Det ble lagt fliser med varmekabler på kjøkkenet i 2006, ny parkett og varmekabler i stue i 2016, ny parkett, flislagt inngangsparti, nye lister hele gangen også rundt alle 9 dører i 2020.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Boligen har vedovn i stue.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad Stort
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad Lite
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vaskerom
Vaskerom med flis på gulv, malte plater i tak og på vegger.
Rommet er innredet med utslagsvask og varmtvannstank.
Rommet har flatt gulv uten oppkant ved dør. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Ny benkeplate, komfyr og platetopp ble montert i 2020

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.
Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.
Varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og stue, vedovn og panelovner.
Det ble satt inn nytt sikringsskap i 2016.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Bygget er ifølge eier utført med radonsug for å senke radonverdier.
Rekkverkshøyde bør forbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

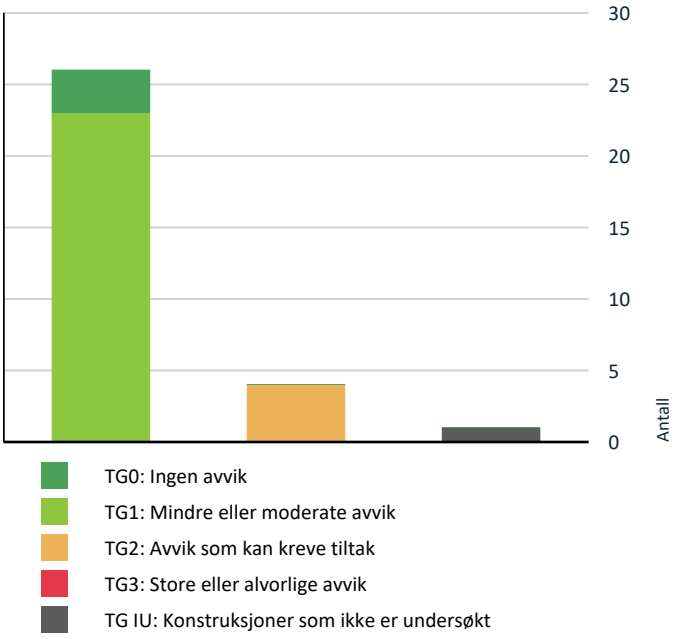
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses 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 eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er brudd i oppkant og det er rør mellom gulv uten sikring.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

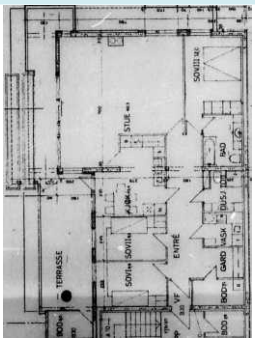
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1986

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Vinduer er generelt i god stand men har stedvis slitasje og tørre gummipakninger på grunn av alder.
Vindu på soverom er byttet i nyere tid ifølge eier





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.
Balkongdør og verandadør er byttet i nyere tid.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av betong med flis, rekkverk av tre. Terrassen ligger vendt mot nordvest.
Det ble lagt nye fliser i 2018 ifølge eier.
Det er bom i fliser på balkong.

Vurdering av avvik:

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad, i gang og på kjøkken.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong.

Det ble lagt fliser med varmekabler på kjøkkenet i 2006, ny parkett og varmekabler i stue i 2016, ny parkett, flislagt inngangsparti, nye lister hele gangen også rundt alle 9 dører i 2020.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn i stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD STORT

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD STORT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

Tilstandsrapport

målt til 14.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD LITE

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Badet har fall til sluk 1-100 i nedsenket dusjsone, flatt gulv utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD LITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD LITE

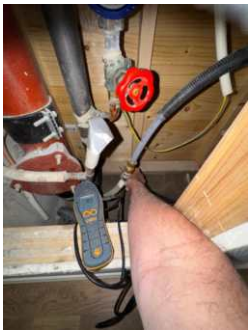
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flis på gulv, malte plater i tak og på vegger.
Rommet er innredet med utslagsvask og varmtvannstank.
Rommet har flatt gulv uten oppkant ved dør. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har flatt gulv uten oppkant ved dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er brudd i oppkant og det er rør mellom gulv uten sikring.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende oppkant ved dør og sikring rundt rørgjennomføringer for å hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Bom i fliser bør utbedres for å unngå risiko for løse fliser og vanninntrengning under gulvet.
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er ikke synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må foretas utbedring rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting av sluk og tettesjikt for å unngå fremtidige skader.





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og varmtvannstank.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Ny benkeplate, komfyr og platetopp ble montert i 2020



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør inne i leilighet er av plast. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er del av boligselskapets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og stue, vedovn og panelovner.
Det ble satt inn nytt sikringsskap i 2016.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men deler av anlegget er av eldre årgang, derfor anbefales en gjennomgang av elektriker.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ifølge eier utført med radonsug for å senke radonverdier.
Rekkverkshøyde bør forbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde bør forbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav. For lavt rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

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

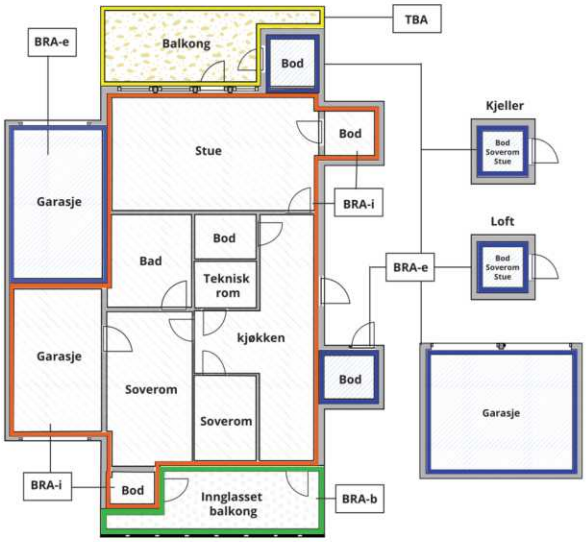
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	139	6		145	30
SUM	**139**	**6**			**30**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad stort, bad lite, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod 2, bod 3	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 30m2
Bod i gang 3m2 er medtatt som BRA-e.
Bod på balkong 3,5m2 er medtatt som BRA-e.

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: 2021:
Installert nye screens med fjernkontroll.
2023:
Radonsug er montert i utebod, styrke på viften ble satt opp i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	30	338		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørneskrenten 10

Hjemmelshaver

Johansen Knut Vidar, Johansen Synve Holm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Bjørnemyr på Nesoddens vestside. Boligen ligger høyt og solrikt til med fantastisk utsikt mot Askerlandet og Oslofjorden. Eiendommen har gangavstand til flere dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole. samt flere kommunale og private barnehager i nærområdet. Kjøpesenter og kommunesenter på Tangen med forretninger og de fleste servicetilbud. Kort vei til populær badestrand på Alværn med sandstrand, svaberg og gressletter. Gangavstand til fine turområder i Nesoddmarka med turstier, lysløype og skiløyper ved snø vintertid.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QG4458

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260293
Addresse	Bjørneskrenten 10		
Postnr.	1453	Sted	BJØRNEMYR
Selgers navn	Synve Holm Johansen		
Selgers navn	Knut Vidar Johansen		

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?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tegnet av sameiet som har ansvaret for bygningene.

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Totalrenoverte begge bad 2016

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 ved kopi:

Boligmappa.no /Komplett Rørservice Nesodden

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert

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:

Faglærte fra Komplett Rørservice

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:

Faglærte fra Komplett Rørservice

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

Av hvem og når?

Sameiet har utført

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

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

Sameiets ansvar og nye tak av Askim Entreprenør 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Askim Entreprenør

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

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

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

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

Kontinuerlig av Nye Elekropartner

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:

I boligmappa.no

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

Av hvem?:

Nye Elektropartner

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, men hele sikringsskapet byttet med overspenningsvern på alle kurser.

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

Hva er verdiene?:

Initialer selger:
S J
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

215 høyeste årsmiddel verdi 2023

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Totalrenovert garasjehus hvor leiligheten er tildelt bilplass. Plassen har billader betalt av eier.

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

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

Totalrenovert garasjehus, desember 2025, hvor leiligheten er tildelt bilplass. Plassen har billader betalt av eier. Bjørneskrenten Vel har stått for ansvaret og har all dokumentasjon på dette.

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:

jfr. Bjørneskrenten Vel

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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.

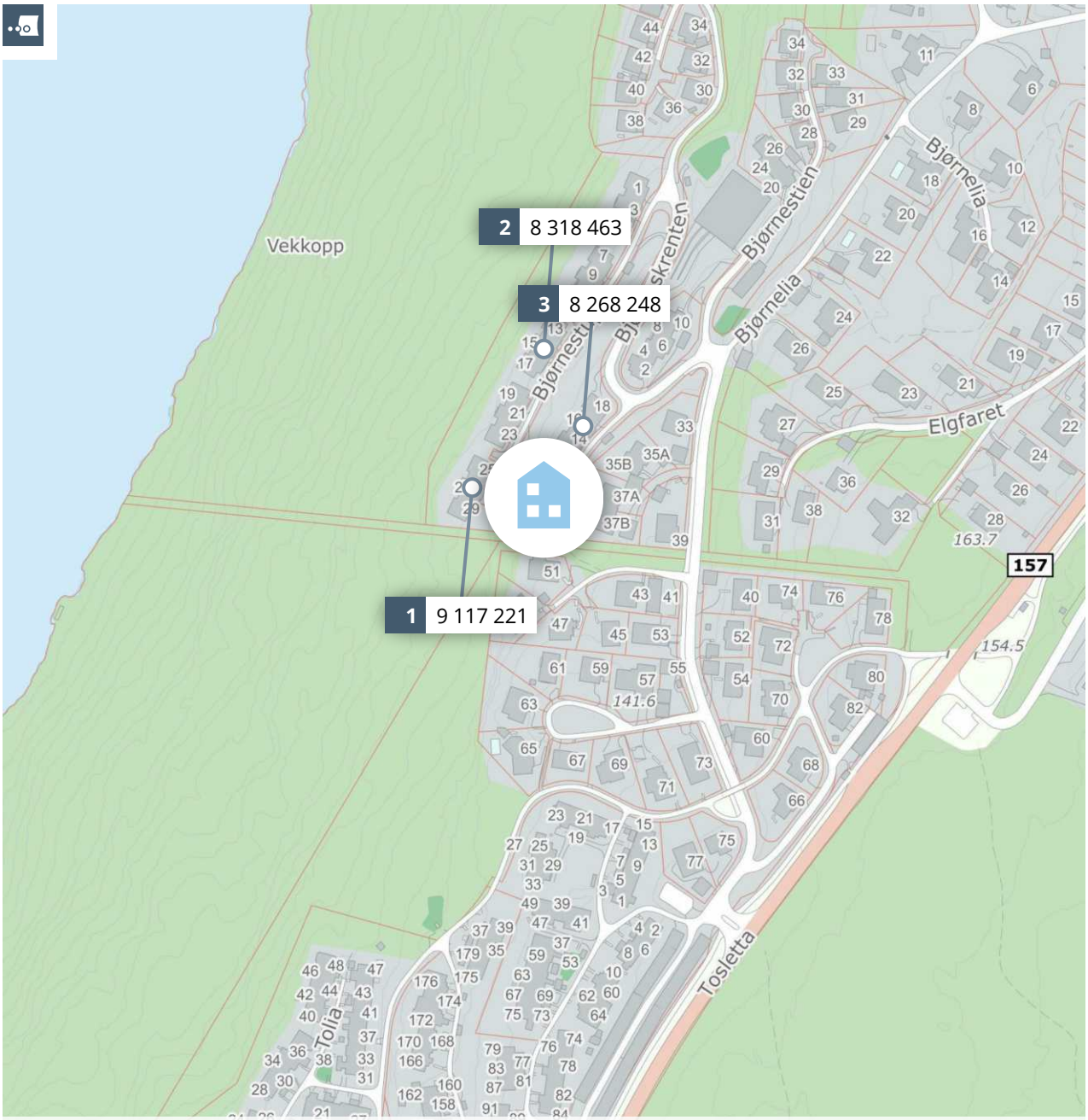
Dato 04.06.2026

Signert av *Synve Holm Johansen*

Signert av *Knut Vidar Johansen*

Initialer selger:
S J
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJØRNESKRENTEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørneskrenten 10, 1453 BJØRNEMYR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 30 BNR 338 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS BJØRNELIA

Verdivurdert til

7 900 000

11 103	7 911 103	56 906
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	11 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	5 500
Formue	16 803
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnestupet 27 136 m²	1986	1. etg	3 sov	11.05.2026	8 150 000	**9 000 000**	117 221	9 117 221	**67 038**
2	Bjørnestupet 15 126 m²	1986	2. etg	4 sov	02.06.2025	8 300 000	**8 200 000**	118 463	8 318 463	**66 020**
3	Bjørneskrenten 16 139 m²	1987	2. etg	3 sov	12.12.2025	8 500 000	**8 150 000**	118 248	8 268 248	**59 484**

Romslig og svært velholdt 4-roms leilighet med attraktiv planløsning, stor terrasse på 30 kvm og en rekke betydelige oppgraderinger gjennom de senere årene. Her får du en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og moderne løsninger med gode oppholdsrom og praktiske kvaliteter for både familier, par og de som ønsker ekstra plass.

Terrassen er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, med god plass til både spisegruppe, loungemøbler og beplantning. Direkte nedgang til hyggelig hage (fellesaraeal).

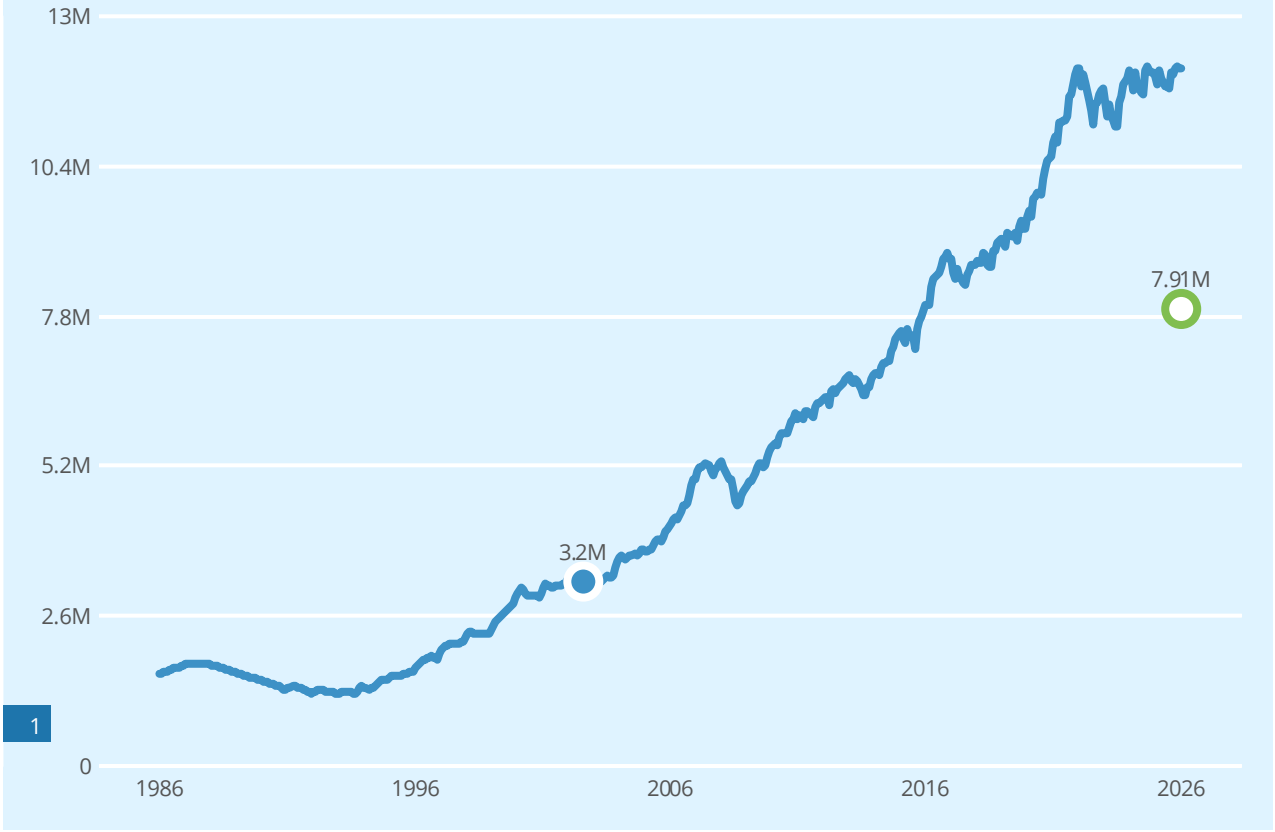
Kort fortalt:
Stor 4-roms med god planløsning
3 soverom
2 lekre bad fra 2018
Eget vaskerom
Klebersteinspeis
Stor terrasse med ettermiddags- og kveldssol
Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, platetopp og komfyr
Ny parkett og varmekabler i stue
Nytt sikringsskap med overspenningsvern
Rør-i-rør-system fra 2018
Terrasse med screens og markiser
Godt med bodplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.10.2002	14.11.2002	23.12.2002	2 500 000	3 200 000	-	3 200 000	2
01.12.1986		01.12.1986	-	1 070 000	-	1 070 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. 24 år siden siste omsetning

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1453 BJØRNEMYR nå

5
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 622 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i 1453 BJØRNEMYR siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

6 134 000 Prisantydning i snitt
6 111 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
86
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 575 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd
62 567 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
56 906 Bjørneskrenten 10
Totalpris 7 910 000

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: tove.teilman@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260293 . Vår ref.: 2667-1-36 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjørneskrenten Terrassesameie
Organisasjonsnr:	977078105
Seksjonseier:	Johansen, Knut Vidar
Medeier:	Johansen, Synve Holm
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Bjørneskrenten 10, 1453 BJØRNEMYR
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	30
Bnr.	338

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3460096.
- 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.

Alle fellesarealer på Bjørneskrenten, gnr. 30, bnr. 336 i Nesodden eies av Bjørneskrenten Velforening. Hver seksjonseier i terrassesameiet har rett og plikt til å være medlem av velforeningen. Sameiets representanter velges på årsmøtet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av medlemsskap etter gjeldende priser. Det er en særskilt avtalt bruksrett til en nummerert parkeringsplass i parkeringshuset til hver seksjon. Sameiet skal utbedre 4 terrasser for vannskader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208458116
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	4 918 316,00
Innfrielsesdato:	30.12.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	2 000,00	
Avdrag	525,00	

Renter	800,00
Kabel-tv/internett	635,00
Felleskostnader	1 540,00

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:	766,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 987,-
Annen formue:	16 803,-
Gjeld:	117 639,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208458116
Restsaldo:	117 102,76
Kapitalkostnader:	787,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 102,76,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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/Bjørn Clausen, e-post: bjorneskrenten-terrassesameie@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2667

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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:

8. juni 2026 kl. 18:00, Misjonskirken.

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. Endring av vedtektenes § 10-2 annet avsnitt – Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte
8. Forslag til tillegg i vedtektene - pkt 9-4 Styrets beslutningsmyndighet
9. Økt prioritet til avløpsrør og håndtering av akutte tilfeller
10. Varmepumper
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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
Bjørn Clausen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte 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%)

Den vedlagte årsrapporten for perioden mai 2025 - mai 2026 oppsummerer styrets arbeid i sameiets viktigste vedlikeholdssaker og de økonomiske hovedtrekkene for perioden. Perioden har vært preget av styreskifte, oppfølging av terrasseprosjektet og betydelige kostnader knyttet til vedlikehold og rehabilitering.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjenne. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsrapport og kommentarer til regnskapet v 1.0.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å redusere styrehonoraret fra kr 150 000 til kr 100 000, slik at det er mer i samsvar med nivået i tilsvarende sameier

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Endring av vedtektenes § 10-2 annet avsnitt – Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag endringer i vedtektene 10-2 annet avsnitt - ekstraordinært årsmøte
10-2 Tidspunkt for årsmøtet annet avsnitt endres fra:

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

Endres til:

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret plikter å sende ut innkalling senest 14 dager etter at et slikt krav er mottatt.

Begrunnelse

Eierseksjonsloven § 42 *Ekstraordinært årsmøte* og sameiets vedtekter pkt 10 -2 *Tidspunkt for årsmøtet* gir mindretallet, definert som minst 10 % av seksjonseierne, rett til å kreve et ekstraordinært årsmøte. Dette er en viktig bestemmelse for å sikre demokratisk innflytelse og mulighet for å ta opp saker av betydning også utenom ordinært årsmøte.

Loven angir imidlertid ingen konkret tidsfrist for *når* styret må sende ut innkallingen til ekstraordinært årsmøte etter at kravet er mottatt. Dette kan skape usikkerhet og potensielt åpne for forsinkelser i saksbehandlingen. God styrepraksis er å sende ut innkallingen innen rimelig tid, som i praksis betyr en til to uker.

Ved å innføre en frist på 14 dager for utsendelse av innkallingen, styrkes seksjonseiernes *demokratiske* rettigheter. En slik frist bidrar til at mindretallets krav blir behandlet innen rimelig tid og sikrer at prosessen blir transparent og forutsigbar. Etter at styret har mottatt kravet, skal det iht. § 43 og vedtektenes pkt. 10-3 kalles inn til ekstraordinært årsmøte med en frist på mellom 8 og 20 dager. Ved akutte behov kan fristen forkortes, men den kan aldri være kortere enn tre dager.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og fordeler med forslaget:

- **Forutsigbarhet:** Seksjonseierne vet nøyaktig hvor lang tid styret har på seg til å agere, noe som skaper trygghet dersom det oppstår kritiske saker som krever rask behandling.
- **Tydelig mandat:** Styret får en klar instruks å forholde seg til, noe som reduserer diskusjoner om hva som er rimelig tid for saksbehandling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta vedtektsendringen

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner endringene i vedtektene pkt 10-2 - annet avsnitt

Sak 8

Forslag til tillegg i vedtektene - pkt 9-4 Styrets beslutningsmyndighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes pkt 9-4 Styrets beslutningsmyndighet lyder som følger:

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

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

Forslag til endring

Mellom avsnitt en og to legges det inn et nytt avsnitt med følgende tekst:

Styret kan ikke inngå kontrakter eller beslutte vedlikeholdsinvesteringer over **5 % av årlige felleskostnader** *uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet. Unntak gjelder for strengt nødvendige vedlikeholdstiltak for å oppfylle lovpålagt plikt og avverge akutt fare for skade på eiendommen.*

Begrunnelse

I henhold til eierseksjonsloven § 58 skal styret fatte beslutninger kollektivt som styrevedtak. Styret kan ta alle beslutninger som krever vanlig flertall på årsmøtet, «**med mindre annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle**" Det er likevel god styreskikk å bruke årsmøtet til å forankre store og kostbare vedlikeholdsinvesteringer, da dette er en ryddig måte å la fellesskapet få bestemme på.

Men for å sikre demokratisk kontroll og forutsigbare felleskostnader, foreslås det derfor at styret må hente godkjenning fra årsmøtet for avtaler eller vedlikehold som overstiger 5 % av de årlige felleskostnadene. Dette sikrer at seksjonseierne har siste ord i store økonomiske saker, samtidig som det fremmer bedre planlegging og involvering i forvaltningen av sameiets midler.

Forslaget sikrer imidlertid at styret kan handle raskt ved akutte hendelser. Styret beholder fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak umiddelbart for å avverge skader på eiendommen, slik at sikkerheten og verdiene våre alltid er ivaretatt.

Til slutt fører kravet om årsmøtebehandling til en grundigere beslutningsprosess. Når større investeringer skal legges frem for fellesskapet, ligger det som regel et bedre forarbeid til grunn, med flere sammenlignbare tilbud og gjennomtenkte løsninger som gagner sameiet på sikt.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og fordeler med forslaget

- **Økt økonomisk kontroll og forutsigbarhet:** Grensen på 5 % sikrer at seksjonseierne har siste ord i store økonomiske saker, og forhindrer uventede økninger i felleskostnadene.
- **Grundigere beslutningsprosesser:** Krav om årsmøtebehandling sikrer bedre forarbeid, anbudsrunder og transparens rundt sameiets største investeringer.
- **Tydelige rammer for styret:** En fast prosentvis grense fjerner gråsoner og diskusjoner om hvilke saker styret kan avgjøre på egen hånd.

- **Sikrer nødvendig beredskap:** Styret beholder full handlekraft og mandat til å gjennomføre akutte tiltak for å avverge skade på eiendommen eller oppfylle lovpålagte plikter.

Styrets konklusjon: Endringen styrker det beboedemokratiske fundamentet uten at det går på bekostning av sameiets drift eller akutte beredskap.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget til tillegg i Vedtektenes pkt 9-4 Styrets beslutningsmyndighet

---

Sak 9

Økt prioritet til avløpsrør og håndtering av akutte tilfeller

Forslag fremmet av:
Kirsti Jangaard Loe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avløpsrørene er allerede identifisert som et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i sameiet, men problemstillingen blir stadig mer akutt etter hvert som tiden går. Det har vært gjentatte tilfeller av tette avløpsrør i enkelte seksjoner, med behov for akutt rørleggervakt/spyling/staking. Slike hendelser er kostbare og skal ikke belastes den enkelte sameier.

Det anmodes derfor om at styret vurderer om arbeidet med avløpsrørene bør fremskyndes eller gis høyere prioritet i sameiets vedlikeholds- og rehabiliteringsplan, eller at det i det minste utarbeides en beredskapsplan og en klar veiledning til beboerne for hvordan de skal forholde seg ved tette rør. Styret bør også vurdere å inngå en serviceavtale med en leverandør som kan benyttes ved akutte problemer.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at tette avløpsrør kan utgjøre en vesentlig ulempe og påføre de berørte seksjonseierne uforutsette kostnader. For å kunne ta stilling til det fremsatte forslaget, finner styret det imidlertid nødvendig å presisere gjeldende rettslig ansvarsfordeling samt redegjøre for den faktiske tilstanden på rørsystemet i sameiet.

Ansvarsforhold etter loven:
Eierseksjonslovens § 32 **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten** fjerde ledd har følgende bestemmelse: «*Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten*»

Videre fremgår det i § 32 **femte ledd** «*Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og* **fjerde ledd**, *men ikke utskifting av sluk*»

Kostnadsfordeling:
Dersom det oppstår tilstopping i avløpsrør (grenrør) fra den enkelte leilighets sluk, vask eller toalett og frem til den vertikale fellesledningen, påhviler det den enkelte seksjonseier å bekoste nødvendige utbedringstiltak,

herunder spyling eller staking. Tilsvarende gjelder dersom grenrørene frem til fellesledningen må repareres eller skiftes ut; kostnadene bæres i så fall av seksjonseier.

Sameiets ansvar er derfor begrenset til husenes vertikale fellesledning og utskiftning av sluk. Kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjon og utskifting av disse dekkes av sameiet.

Fellesledningenes tilstand:
De vertikale fellesledningene i husene ble inspisert for litt over to år siden. På bakgrunn av denne gjennomgangen ble rørene vurdert til å være i tilfredsstillende teknisk stand. Styret kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger et generelt eller akutt utskiftingsbehov på nåværende tidspunkt.

Veiledning og rammeavtale

Styret vil utarbeide en veiledning til beboerne om forebygging og håndtering av tette avløpsrør, samt å vurdere muligheten for å inngå en rammeavtale med rørleggerfirma for håndtering av akutte hendelser.

Styrets konklusjon:

Årsmøtet kan ikke ta stilling til forslagsstillers anmodning om at kostnader til vedlikehold og reparasjon/utskifting av grenrør frem til fellesledningen skal dekkes av sameiet. Dette følger av ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven samt sameiets vedtekter, som pålegger seksjonseier å dekke slike kostnader. Forslaget til vedtak kan derfor ikke stemmes over.

Forslag til vedtak
Styret bes vurdere om arbeidet med avløpsrørene bør fremskyndes eller gis høyere prioritet, samt utarbeide en beredskapsplan/veiledning og inngå serviceavtale for akutte problemer med tette avløpsrør.

Sak 10
Varmepumper

Forslag fremmet av:
Ida Vasbotten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker å ta opp at hver enkelte seksjonseier får mulighet til å installere varmepumpe i sin boenhet. Bakgrunnen for ønsket er tredelt: Energisparing og økonomi: varmepumpe et av de mest effektive tiltakene for å redusere strømforbruket til oppvarming. Dette er positivt både for den enkelte eiers økonomi og for miljøprofilen til bygget vårt.

Inneklima: En varmepumpe gir bedre varmefordeling om vinteren og helt nødvendig kjøling (aircondition) i sommerhalvåret, noe som blir stadig viktigere med varmere sommere. Det blir svært varmt særlig i andre etasje i de øverste leilighetene, og lufting har lite effekt.

Teknologisk utvikling: Moderne varmepumper er i dag svært stillegående og kan skjules bak estetiske varmepumpehus som males i fasadens farge. Tidligere motforestillinger knyttet til støy og utseende er derfor mindre relevante nå.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om energisparende tiltak og et bedre inneklima. Styret må imidlertid vurdere forslaget opp mot sameiets vedtekter, bygningsmassen og de konsekvenser en slik tillatelse vil få for fellesskapet som helhet. Styret viser til at tilsvarende forslag har vært behandlet og avvist på årsmøtene i 2015, 2019 og 2022.

Styret anser at det nye forslaget, til tross for henvisninger til ny teknologi, fremdeles ikke besvarer de sentrale utfordringene som var avgjørende for at forslaget ble avvist i 2022:

- **Manglende løsning for kondens og is:** Forslaget spesifiserer ikke hvordan kondensvann skal ledes bort. Uten rør og varmekabler vil dette medføre isdannelse på fasader og terrasser om vinteren.
- **Samlet støybelastning og likhetsprinsippet:** Gir man tillatelse til én, har alle samme rett (jf. likhetsprinsippet). Det mangler en utredning av den samlede støybelastningen dersom mange av sameiets 42 seksjoner monterer varmepumpe samtidig.
- **Fare for nabokonflikter:** At eieren selv skal vurdere en plassering som "ikke sjenerer naboer", er for skjønnsmessig og vagt. Dette øker risikoen for nabotvister knyttet til støy og vibrasjoner (jf. eierseksjonsloven § 25).
- **Fasadeendring og flertallskrav:** Utvendige aggregater endrer fasadens ensartede uttrykk. Tiltaket krever derfor et kvalifisert flertall på minst to tredjedeler av stemmene på årsmøtet (jf. eierseksjonsloven § 49).

Styrets konklusjon: Årsmøtet konkluderte i 2019 med at bygningsmassen i sameiet ikke egner seg for montering av varmepumper. Styret fastholder, som i 2022, at konsekvensene vedrørende kondens, isdannelse og samlet støybelastning fremdeles er utilstrekkelig utredet og besvart. Mange varmepumphus med aggregater vil resultere i fasadeendringer og vil kreve To Tredjedels flertall.

Forslag til vedtak 1

Sameiet åpner for at seksjonseiere kan installere varmepumper. Montering og vedlikehold av varmepumpe skjer for eiers egen regning. Utedel skal plasseres slik at den er minst mulig synlig fra fellesarealer og ikke sjenerer naboer

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet godkjenner ikke forslaget om å tillate installasjon av varmepumper i sameiets leiligheter.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende stiller til valg:

Styreleder

- Bjørn Clausen - velges for 1 år

Styremedlemmer

- Hanne Rustad – velges for 2 år
- Sonja Jensen – velges for 1 år

- Nils Johan Føyn – velges for 1 år
- Inger Pettersen – velges for 1 år
- Einar Haakaas – velges for 1 år

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger de foreslåtte kandidatene til styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PVAK5-MXTCF-UZ32L-NOCOC-O71PT-JQEMD

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE
ORG.NR. 977078105, KLIENTNR. 2667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 940 000	2 877 000	3 024 000	2 767 650
Andre inntekter	3	84 471	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 024 471**	**2 877 000**	**3 024 000**	**2 767 650**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 349	-14 100	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 222	-6 757	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-81 353	-77 635	-82 000	-85 690
Konsulenthonorar		-105 758	-163 084	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 065 838	-914 211	-2 732 000	-825 000
Forsikringer		-355 940	-331 251	-356 000	-398 720
Energi/fyring	8	-7 647	-6 899	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 883	-290 107	-298 000	-306 940
Andre driftskostnader	9	-76 682	-66 117	-75 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 213 672**	**-1 970 162**	**-3 680 000**	**-1 878 620**
DRIFTSRESULTAT		**-1 189 201**	**906 838**	**-656 000**	**893 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 918	66 087	50 000	0
Finanskostnader	11	-353 287	-376 720	-376 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-316 370**	**-310 633**	**-326 000**	**-330 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 505 570**	**596 205**	**-982 000**	**563 380**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	596 205		
Udekket tap:		-1 505 570	0		

Dokument-ID 092221155557577211023

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE
ORG.NR. 977078105, KLIENTNR. 2667

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		611	12 140
Forskuddsbetalte kostnader		131 049	114 473
Andre kortsiktige fordringer	12	72 471	0
Driftskonto OBOS-banken		919 511	255 393
Sparekonto OBOS-banken		245 999	2 062 056
SUM OMLØPSMIDLER		**1 369 642**	**2 444 061**
SUM EIENDELER		**1 369 642**	**2 444 061**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 133 352	-2 627 782
SUM EGENKAPITAL		**-4 133 352**	**-2 627 782**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 940 857	5 043 514
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 940 857**	**5 043 514**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 350	29 930
Leverandørgjeld		506 973	-3 598
Påløpte renter		1 814	1 998
SUM KORTSIKTIG GJELD		**562 137**	**28 330**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 369 642**	**2 444 061**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 28. april 2026
Styret i Bjørneskrenten Terrassesameie

Bjørn Clausen/s/	Nils Johan Føyn/s/	Einar Haakaas/s/
Sonja Irene Jensen/s/	Inger Pettersen/s/	Hanne Rustad/s/

Dokument-ID 092221155557577211023

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	964 320
Kabel-tv/internett	299 880
Renter	403 200
Avdrag	264 600
Vedlikehold	1 008 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 940 000**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kontantoppgjør forsik IF	84 471
SUM ANDRE INNTEKTER	**84 471**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-13 321
Arbeidsgiveravgift	-23 028
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 349**

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.

Dokument-ID 092221155575772110 23

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 222
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 222**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 913 737
Drift/vedlikehold VVS	-19 315
Drift/vedlikehold elektro	-48 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 886
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 700
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-578
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 065 838**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-7 647
SUM ENERGI / FYRING	**-7 647**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 715
Diverse utstyr	-881
Annet driftsmateriale	-700
Renhold ved firmaer	-3 500
Andre driftskostnader	-910
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-629
Andre kontorkostnader	-8 900
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 847
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 682**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 943
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	638
Andre renteinntekter	576
SUM FINANSINNTEKTER	**36 918**

Dokument-ID 092221155557577211023

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-139 249
Pantegjeldsrenter	-214 038
SUM FINANSKOSTNADER	**-353 287**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning erstatning forsikring	72 471
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**72 471**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-7 287 000	
Nedbetalt tidligere	2 243 486	
Nedbetalt i år	5 043 514	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,70 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2025	-4 975 454	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 597	
		-4 940 857
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 940 857**

Dokument-ID 092221155557577211023

Bjørneskrenten Terrassesameie

Årsrapport

Styret som ble valgt på årsmøte 23. mai 2025 valgte å fratre etter det ekstraordinære årsmøtet den 22-23 mars 2026 og nytt styre ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet 29 mars-1. april.

Det nåværende styret består av

- Bjørn Clausen – styreleder
- Hanne Rustad - styremedlem
- Inger Pettersen – styremedlem
- Sonja Jensen – styremedlem
- Nils Johan Føyn – styremedlem
- Einar Haakaas – styremedlem

Forretningsførsel og revisjon er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det forrige styret gjennomførte fire styremøter, og disse møtene hadde hovedfokus på terrasseprosjektet.

Det nåværende styret har til nå gjennomført tre styremøter.

Åpenhet og informasjon til seksjonseierne

Det sittende styret ønsker å være så åpen som mulig om sitt arbeid. For å sikre god informasjon til alle seksjonseiere, vil alle referater fra styremøtene bli sendt ut til seksjonseierne, med unntak av konfidensiell informasjon.

Vedlikehold

Terrasseprosjektet

Vedlikeholdsarbeidet i 2025 har primært fokusert på rehabilitering av terrasser. Korek Eiendom har rapportert at totalt 17 terrasser er ferdigstilt i dette året.

Det daværende styret engasjerte Stærk & Co AS til å gjennomføre en befaring av noen terrasser i november 2025. Rapportene fra Stærk & Co AS, samt kvalitetssikrer Ingeniør Heibergs støtte til denne rapporten datert 18. desember 2025, dokumenterer at det foreligger betydelige avvik på arbeidet med å tette terrassene. Disse avvikene representerer i henhold til styrets advokat brudd på kontraktens bestemmelser, etablerte løsninger fra SINTEF Byggforsk, produsentens retningslinjer, og gjeldende krav i TEK17.

Korek Eiendom har etter byggeforskriftene og rettspraksis fra Høyesterett plikt til å undersøke bygningskonstruksjonen før arbeidet påbegynnes. Derfor kan selskapet ikke senere påstå at årsaken til at terrassene ikke er tette, skyldes bygningenes konstruksjon.

På det ekstraordinære årsmøtet 20.–23. mars ble det vedtatt at sameiet skal reklamere på arbeidet som Korek Eiendom har utført. Det nåværende styret har derfor lagt vekt på å følge opp vedtaket ved å utarbeide og sende inn en formell reklamasjon på det utførte arbeidet. Reklamasjonen er sendt gjennom Nesodden advokatkontor, som har fått ansvar for å håndtere hele prosessen knyttet til reklamasjonen mot Korek Eiendom. Korek Eiendom har ikke svart på reklamasjonen og det er derfor sendt et varsel om søksmål.

Oppfølging av terrasserehabiliteringen

For å sikre at rehabiliteringen av terrassene blir grundig fulgt opp, har styret engasjert en profesjonell prosjektleder. Prosjektlederen har fått ansvaret for å innhente tilbud fra tre konsulentfirmaer som skal utføre en tilstandsvurdering av samtlige terrasser og murene mellom husene. Videre vil prosjektlederen ivareta oppfølgingen av alle aktiviteter vedrørende rehabiliteringen av terrassene, herunder også arbeidene utført av Korek Eiendom. Styret ser for seg at prosjektet vil kunne gå over minst to til tre år.

Annet vedlikehold

I løpet av perioden er det også blitt utført vedlikeholdsarbeider som ikke er direkte knyttet til terrasserehabiliteringen:

- Utbedringer etter en vannlekkasje fra et takvindu i en av fellesoppgangene. Dette er håndtert som en forsikringssak
- El-kontroll med etterfølgende elektroarbeid
- Vaktselskap - røykvarslere i oppgangene

Veien videre etter årsmøtet

Utover ordinær drift må det nye styret prioritere fremdriften i terrasseprosjektet gjennom følgende steg:

- **Ferdigstille tilstandsvurdering:** Kartlegge omfanget av nødvendig utbedringer.
- **Prosjektering:** Utarbeide kostnadsestimater, fremdriftsplan og finansieringsmodeller.
- **Anbud:** Sende forespørsel til utvalgte entreprenører for å sikre rett pris og kvalitet.
- **Beslutning:** Innkalle til ekstraordinært årsmøte hvor seksjonseierne tar endelig stilling til styrets plan og finansieringsforslag.»

Kommentarer til regnskapet for 2025

Styrets merknad vedrørende regnskapsansvar Siden det nåværende styret ble valgt etter utløpet av regnskapsåret 2025, er årsregnskapet basert på disposisjoner og regnskapsførsel utført av det fratrådte styret. Det nåværende styret påtar seg utelukkende ansvaret for den formelle avleggelsen av regnskapet basert på mottatt dokumentasjon, og fraskriver seg ansvaret for innholdet i beslutninger og tiltak iverksatt før nåværende styre tiltrådte.

Resultatregnskapet

Økonomisk resultat: 2025 hadde Bjørneskrenten Terrassesameie totale inntekter på 3 024 471 kr, hvorav brorparten Kr. 2 940 000 kr var innkrevde felleskostnader.

De totale driftskostnadene i fjor endte på 4 213 672 kr, noe som førte til et driftsunderskudd på -1 189 201 kr. Når vi også legger til netto finanskostnader (hovedsakelig renteutgifter på lån minus renteinntekter) på -316 370 kr, endte det endelige årsresultatet for 2025 på et **underskudd på -1 505 570 kr**.

Hovedårsaken til underskuddet:

Vedlikehold: Det regnskapsmessige underskuddet skyldes i all hovedsak terrasseprosjektet som utgjorde **2 798 770 kr**.

Andre vesentlige kostnader Ser vi bort fra de store vedlikeholdskostnadene, gikk driften av sameiet som normalt. De største ordinære faste kostnadene vi hadde i 2025 var:

- **Forsikringer:** 355 940 kr.
- **Renteutgifter (finanskostnader):** 353 287 kr.
- **TV og bredbånd:** 324 883 kr.
- **Løpende drift og forvaltning:** Dette inkluderer blant annet styrehonorar (150 000 kr), konsulent- og forvaltningstjenester (105 758 kr) og forretningsfører (81 353 kr).

Balansen

Eiendeler og penger på bok (Likviditet) Sameiets totale eiendeler pr 31.12.2025 var på 1 369 642 kr. Den aller største delen av dette er penger vi har stående i banken.
Innestående i bank er 919 511 kr på driftskonto og 245 999 kr på sparekonto i OBOS-banken. Resten er i hovedsak forskuddsbetalte kostnader på 131 049 kr (Anticimex og Telenor) og andre kortsiktige fordringer på 72 471 kr (forsikring).

Gjeld Sameiets samlede gjeld er delt i to poster:

- **Langsiktig gjeld:** Dette er felleslånet vårt som utgjør 4 940 857 kr.
- **Kortsiktig gjeld:** Utgjør til sammen 562 137 kr. Denne består i all hovedsak av en ubetalt faktura til Korek Eiendom på 455 550 kr. og som ble betalt i januar 2026.

Egenkapital Den bokførte egenkapitalen i sameiet er negativ, og står oppført med et udekket tap på **-4 133 352 kr**. En høy negativ egenkapital er vanlig for boligsameier som har lånefinansiert vedlikeholdsprosjekter (taket).

Budsjett 2026

Det sittende styret har besluttet å ikke endre budsjettet som ble utarbeidet av forrige styre før nytt styre velges på ordinært årsmøte 8. juni 2026. Det er grunn til å tro at vedlikeholdskostnadene, særlig knyttet til terrasseprosjektet, vil endre seg. Når kostnadene er avklart, må det nye styret revidere budsjettet.

Forventet prisvekst på enkelte faste utgifter. Det tatt høyde for at enkelte av de faste utgiftene vil bli høyere enn i fjor. Dette gjelder spesielt to poster:

- **Forsikringer:** Budsjettet er satt til 398 720 kr, som er en forventet økning fra fjorårets 355 940 kr.
- **Renteutgifter (finanskostnader):** Er anslått å stige noe, fra 353 287 kr i fjor til budsjetterte 376 000 kr i 2026.

Inntekter for året Budsjetterte driftsinntekter (som utelukkende består av innkrevde felleskostnader) er satt til 2 772 000 kr i 2026. Dette er noe lavere enn i fjor, da innbetalte felleskostnader var på 2 940 000 kr. I fjor hadde vi også en ekstra pott på knappe 84 471 kr i "andre inntekter" (forsikringsutbetaling).

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.06.26
Selskapsnummer: 2667 **Selskapsnavn:** BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2667

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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:

22. mai 2025 kl. 19:00, Misjonskirken Alværn.

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. Endring av vedtekter (2/3-flertall)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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.

Styrets innstilling
Mona Kvandahl fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100. 000

Styrets innstilling
Styret har bestått av 5 personer, men en av styremedlemmene flyttet fra sameiet i fjor sommer og har senere solgt sin enhet. Vedkommende har heller ikke deltatt på noen styremøter det sist året. Det vil derfor ikke fordeles noe styre honorar til vedkommende. Arbeidsbelastningen på de øvrige 5 styremedlemmene har vært betydelig og det forslås at styre honoraret fordeles likt. Dette innebærer et styre honorar på kroner 20.000 per fungerende styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Endring av vedtekter (2/3-flertall)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av vedtektenes pkt. 9-1

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Endres fra:

Sameiet skal ha et styre. **Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum fem medlemmer, men fortrinnsvis opptil syv medlemmer som representerer hvert hus. Seksjonseierne i hvert hus peker ut en kandidat til styret. UTGÅR**

Det velges ett varamedlem som tiltrer styret dersom et av styremedlemmene fratrer før tjenestetiden er ute.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret fungerer som valgkomite. UTGÅR - Det velges egen valgkomite.

Styrelederen skal velges særskilt ved hvert årsmøte. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Endret til:

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-5 styremedlemmer.

Det velges ett varamedlem som tiltrer styret dersom et av styremedlemmene fratrer før tjenestetiden er ute.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Styrelederen skal velges særskilt ved hvert årsmøte. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar den foreslåtte vedtektsendrignen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det har vist seg krevende å få nye tillitsvalgte inn i styret. Det har i året vært mange initiativer til å finne nye styremedlemmer, men ingen har sagt seg villig til å gå inn som nye styremedlemmer. Styret er bekymret for utviklingen og vil henstille sameiere tik å påta seg et styreverv. Det er ikke bærekraftig at de samme personer år etter år fortsetter i sine verv. Det vil også være uheldig og svært kostnadskrevende dersom sameiet må rekruttere eksterne representanter til styret

Innstilling

Styret innstiller til at styreleder (Erlan Netten) velges for et (1) år, Elisabeth Barkald for et (1) år og Per Erik Bjerkås for et (år).

Roller og kandidater

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

- Erlan Netten

  Det foreslås et (1) års forlengelse

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Det har ikke lykkes å finne kandidat Det har ikke lykkes å finne kandida

  Styret vil henstille på årsmøtet om noen er villig til å ta på seg vervet
- Elisabeth Barkald

  Det foreslås et (1) års forlengelse av styre vervet.
- Ikke lykkes å finne kandidat Ikke lykkes å finne kandidat

  Styret vil henstille på årsmøtet om noen er villige til å ta på seg tillitsvervet
- Per Erik Bjerkås

  Foreslås et (1) års forlengelse av styre vervet.

ÅRSRAPPORT

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlan Birger Netten
Nestleder	Håvard Hedlo
Styremedlem	Elisabeth Barkald
Styremedlem	Per Erik Bjerkås
Styremedlem	Pål Børresen
Styremedlem	Ole M Stangeland Jota
Varamedlem	Nils Johan Føyn

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post bjorneskrenten-terrassesameie@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Bjørneskrenten Terrassesameie
Sameiet består av 42 seksjoner.
Bjørneskrenten Terrassesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977078105, og ligger i Nesodden kommune

Gårds- og bruksnummer:

30	338

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i styreperioden.

Informasjon om pilotprosjekt for terrasserenovering

Sommeren 2024 gjennomførte styret et pilotprosjekt for renovering av terrasser med fuktproblemer. Fire terrasser som var identifisert som spesielt kritiske i en undersøkelse i 2022, ble valgt ut til prosjektet. Renoveringen ble satt i gang etter en anbudsrunde via Mitt Anbud.
Opprinnelig var det planlagt en svært omfattende rehabilitering av terrassene, men etter en ny vurdering våren 2023 konkluderte styret med at dette ville bli for kostbart og lite hensiktsmessig for sameiet. Derfor ble omfanget redusert, men i samarbeid med fagpersoner ble det sikret at de viktigste problemene, som fukt og lekkasjer, ble håndtert på en tilfredsstillende måte.
Styret er svært fornøyd med resultatene fra pilotprosjektet og har besluttet å fortsette renoveringen av de resterende terrassene etter samme modell. Erfaringer og eventuelle forbedringsforslag fra pilotprosjektet tas med i den videre planleggingen.

Videre fremdrift:

- Alle terrasser skal renoveres i løpet av 2025 og 2026.
- I februar 2025 ble husstander med terrasser som skal renoveres i 2025 invitert til informasjonsmøter med styret og entreprenøren.
- De resterende husstandene vil få samme tilbud i februar 2026.
- Årsmøtet vil gi ytterligere informasjon om prosjektets status og videre fremdrift.

Styret ønsker å sikre at alle berørte får tydelig og oppdatert informasjon om arbeidet, og ser frem til å fortsette denne viktige oppgraderingen av terrassene.

Styret gjennomførte inspeksjon av soilrør fra to av bygningene vinteren 2025. Resultatet av inspeksjonen var at tilstanden på fellesanlegget i relasjon til dette i sameiet er tilfredsstillende og det vurderes at det ikke er behov for omfattende vedlikehold i denne sammenheng. Ytterligere informasjon vil bli gitt på årsmøtet.

Styret har i året som gikk også gjennomført el-kontroll av sameiets felles el-anlegg, samt inngått service avtale med sertifisert selskap. Avtalen innebærer også mulighet for sameierne (på egen regning) å få kontrollert el-anlegg i egen enhet.

Styret initierte og gjennomførte kontroll av peiser og ildsteder samt brannslokningsutstyr i eiendomsmassen vinteren 2025.

Styret har gjennomført nødvendige kontroller og aktiviteter med hensyn til Helse, Miljø og Sikkerhets krav og prosedyrer i denne perioden.

Basert på det arbeidet og undersøkelser som har vært gjennomført i det siste året, vil styret oppdatere planer, ambisjoner og prioriteringer med hensyn til videre vedlikeholds prosjekter i eiendomsmassen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntektene for 2024 var til sammen kr 2 877 000,-.
Note 2 gir oversikt over innkrevde felleskostnader.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 970 162,- som er høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak kostnader ved balkongprosjektet.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 415 731,-.

BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Lån
Bjørneskrenten Terrassesameie har et annuitetslån i DnB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0ZFPI-Y65E1-MP7EL-DCGSE-DOTXB-SSSGQ

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE
ORG.NR. 977 078 105, KUNDENR. 2667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 877 000	2 473 296	2 772 000	3 024 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 877 000**	**2 473 296**	**2 772 000**	**3 024 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-60 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 757	-12 637	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-77 635	-74 980	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-163 084	-91 457	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-914 211	-795 524	-700 000	-2 732 000
Forsikringer		-331 251	-305 783	-336 000	-356 000
Energi/fyring		-6 899	-5 842	-12 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 107	-273 207	-287 000	-298 000
Andre driftskostnader	8	-66 117	-58 473	-53 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 970 162**	**-1 686 363**	**-1 643 000**	**-3 680 000**
DRIFTSRESULTAT		**906 838**	**786 933**	**1 129 000**	**-656 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	66 087	44 094	0	50 000
Finanskostnader	10	-376 720	-339 139	-371 000	-376 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-310 633**	**-295 045**	**-371 000**	**-326 000**
ÅRSRESULTAT		**596 205**	**491 888**	**758 000**	**-982 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		596 205	491 888		

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE
ORG.NR. 977 078 105, KUNDENR. 2667

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 140	5 305
Forskuddsbetalte kostnader		114 473	379 138
Driftskonto OBOS-banken		255 393	419 761
Sparekonto OBOS-banken		2 062 056	1 548 576
SUM OMLØPSMIDLER		**2 444 061**	**2 352 780**
SUM EIENDELER		**2 444 061**	**2 352 780**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 627 782	-3 223 987
SUM EGENKAPITAL		**-2 627 782**	**-3 223 987**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	12	5 043 514	5 299 002
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 043 514**	**5 299 002**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 930	11 000
Leverandørgjeld		-3 598	263 752
Påløpte renter		1 998	3 048
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 330**	**277 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 444 061**	**2 352 780**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 05.05.2025
Styret i Bjørneskrenten Terrassesameie

Erlan Birger Netten/s/	Håvard Hedlo/s/	Pål Rune Børresen/s/
Ole Morten Stangeland Jota/s/	Elisabeth Barkald/s/	Per Erik Bjerkås/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

Vedlikehold	1 008 000
Felleskostnader	901 320
Renter	403 200
TV/Internett	299 880
Avdrag	264 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 877 000**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 533, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 757.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 516
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Stærk & Co AS	-12 656
Millab Consult AS	-136 812
SUM KONSULENTHONORAR	**-163 084**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hoved entreprenør I: Simpel Bygg AS	-577 898
Hoved entreprenør II: Optimus Byggutvikling AS	-72 190
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-650 088**
Drift/vedlikehold bygninger	-208 962
Drift/vedlikehold elektro	-4 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 973
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-914 211**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 254
Renhold ved firmaer	-2 000
Andre fremmede tjenester	-901
Trykksaker	-7
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 533
Andre kontorkostnader	-862
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-494
Bank- og kortgebyr	-2 833
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-66 117**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	65 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
SUM FINANSINNTEKTER	**66 087**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-376 719
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-376 720**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
GJELDSBREVLÅN

DnB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7.25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-7 287 000	
Nedbetalt tidligere	1 987 998	
Nedbetalt i år	255 488	
		-5 043 514
SUM GJELDSBREVLÅN		**-5 043 514**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 2667 **Selskapsnavn:** BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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 BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Organisasjonsnummer: 977078105
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 19:00, Misjonskirken Alværn.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling
Mona Kvandahl fra OBOS foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **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 Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Barkald 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Styrets innstilling
Styret har bestått av 5 personer, men en av styremedlemmene flyttet fra sameiet i fjor sommer og har senere solgt sin enhet. Vedkommende har heller ikke deltatt på noen styremøter det sist året. Det vil derfor ikke fordeles noe styre honorar til vedkommende. Arbeidsbelastningen på de øvrige 5 styremedlemmene har vært betydelig og det forslås at styre honoraret fordeles likt. Dette innebærer et styre honorar på kroner 20.000 per fungerende styremedlem.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det ble fremmet benkeforslag på kr 150 000,-

✓ **Vedtatt. Benkeforslaget på kr 150 000,- ble først tatt opp til votering. Ble enstemmig vedtatt.**

7. Endring av vedtekter (2/3-flertall)

Endring av vedtektenes pkt. 9-1

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Endres fra:
Sameiet skal ha et styre. **Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum fem medlemmer, men fortrinnsvis opptil syv medlemmer som representerer hvert hus. Seksjonseierne i hvert hus peker ut en kandidat til styret. UTGÅR**

Det velges ett varamedlem som tiltrer styret dersom et av styremedlemmene fratrer før tjenestetiden er ute.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret fungerer som valgkomite. UTGÅR - Det velges egen valgkomite.

Styrelederen skal velges særskilt ved hvert årsmøte. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Endret til:
9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-5 styremedlemmer.

Det velges ett varamedlem som tiltrer styret dersom et av styremedlemmene fratrer før tjenestetiden er ute.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Varamedlemmet velges for ett år av gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Styrelederen skal velges særskilt ved hvert årsmøte. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar den foreslåtte vedtektsendrignen.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det har vist seg krevende å få nye tillitsvalgte inn i styret. Det har i året vært mange initiativer til å finne nye styremedlemmer, men ingen har sagt seg villig til å gå inn som nye styremedlemmer. Styret er bekymret for utviklingen og vil henstille sameiere tik å påta seg et styreverv. Det er ikke bærekraftig at de samme personer år etter år fortsetter i sine verv. Det vil også være uheldig og svært kostnadskrevende dersom sameiet må rekruttere eksterne representanter til styret

Innstilling
Styret innstiller til at styreleder (Erlan Netten) velges for et (1) år, Elisabeth Barkald for et (1) år og Per Erik Bjerkås for et (år).

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Erlan Netten

Følgende stilte til valg:
Erlan Netten

Styremedlemmer (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Erik Bjerkås
Gro Myklebostad

Følgende stilte til valg:
Per Erik Bjerkås
Gro Myklebostad

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Barkald
Nils Johan Føyn

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Barkald
Nils Johan Føyn

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Myreng

Følgende stilte til valg:
Ronny Myreng

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Jacobsen
Nils Jørgen Sellæg

Følgende stilte til valg:
Heidi Jacobsen
Nils Jørgen Sellæg

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Elisabeth Barkald/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Valgperiode:**
Leder:	Erlan Birger Netten	2025-2026
Styremedlem:	Pål Rune Børresen	2024-2026
Styremedlem:	Elisabeth Barkald	2025-2026
Styremedlem:	Nils Johan Føyn	2025-2026
Styremedlem:	Per Erik Bjerkås	2025-2027
Styremedlem:	Gro Myklebostad	2025-2027
Varamedlem:	Ronny Myreng	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2667

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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:

9. mars 2026 kl. 18:00, Misjonskirken, Alværn.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering
6. Eventuelt valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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.

Styrets innstilling
Helge Aamoth fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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

Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslag fremmet av:
15 seksjonseiere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bjørneskrenten Terrassesameie

Saksfremstilling - Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere:

Synve Holm og Knut Vidar Johansen
Sonja Jensen og Roger Bjartaas
Bjørn Clausen og Barbro Helgesen
Hanne Rustad og Magne Bergerud
Einar Haakaas og Wenche Olga Davik
Wenche og Stein Fossum
Gunnar Bøgh-Olsen og Liv Anmarkrud
Bjørn og Birthe Saastad
Inger Pettersen
Liv og Nils Johan Føyn
Gunnar og Torill Jamholt Vatlum
Roar Hagen
Elin og Walter Werningsen
Stein Myklebostad
Jan Erik Eriksen

1. Innledning

Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved

den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.

2. ~~S~~aksfremstilling

Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stark & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:

· **Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.

· **Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.

· **Manglende dokumentasjon:** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.

~~3.~~÷Vurdering av styrets håndtering

Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer.

Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering, og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd.

Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.

~~4.~~÷Juridisk grunnlag

Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.

Forslag til vedtak – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

1. **Retningslinjer for leverandører:** Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å vare i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.
2. **Pålegg om reklamasjon:** Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stark & Co AS og FolloTaksering utbedres uten kostnad for sameie.
3. **Krav til utførelse:** Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.
4. **Subsidiært krav:** Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.

5. **Fullmakt til juridisk bistand:** Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.

Styrets innstilling

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innledning

Styret mottok søndag ettermiddag den 11. januar 2026 et krav om innkalling til ekstraordinært årsmøte ført i pennen av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere. Bortsatt fra en referanse til at kravet om ekstraordinært årsmøte var relatert til den pågående terrasserenoveringen så inneholdt kravet kun referanser til 3 lovparagrafer fra Eierseksjonseierloven. En uke senere, den 18. januar 2026 også på en ettermiddag, mottok styre en ny melding fra de 15 seksjonseierne også ført i pennen av Nils Johan Føyn. Denne gang mottok styret saksfremlegg samt en rekke dokumenter.

Styret har i etterkant sendt to meldinger til samtlige seksjonseiere på Vibbo. I tillegg sendte styreleder onsdag 11. februar en melding til samtlige beboere på Vibbo med sin redegjørelse av saken.

Styret er av den oppfatning at dokumentene fra de 15 kravstillerne som ble er oversendt til styret, og nå er fremsendt til alle seksjonseierne, inneholder en rekke udokumenterte påstander det kan stilles store spørsmål ved virkelighetsbeskrivelsen samt et betydelig antall juridiske vurderinger som det kan stilles store spørsmålstegn ved.

Styret er av den oppfatning at det ikke vil være forsvarlig å avholde et ekstraordinært årsmøte om denne saken før styret har fått anledning til å få vurdert materialet av ekstern, uavhengig juridisk kompetanse. Denne vurderingen er også kommunisert til alle seksjonseierne.

Dette faktum har tydeligvis falt de 15 forslagsstilleren tungt for brystet, i hvert fall Nils Johan Føyn som etter nevnte kommunikasjon har kommet med en rekke krav både overfor styret og av en mystisk årsak også til Obos. Det er også verdt å merke seg at kravene stillet over for Obos har en form som vanskelig kan oppfattes som noe annet enn rene trusler. I tillegg fremkommer det i kommunikasjonen til Obos påstander og krav som, igjen av mystiske årsaker, ikke er fremmet overfor styret. Styret finner det svært kritikkverdig at det på denne måten fremsettes trusler overfor vår Obos.

I tillegg har styret overfor de 15, kommunisert at dersom deres forslag blir vedtatt av årsmøtet så vil det være stor risiko for at hele det nåværende styret med umiddelbar virkning vil fratre sine styreverv. Styret anser at et slikt scenario vil være uforsvarlig å sette Bjørneskrenten Terrassesameie i en slik situasjon. Sameiet må til enhver tid ha , har styret bedt de 15 seksjonseierne å ta kontakt med vår valgkomite slik at et forslag til nytt et fungerende styre. Styret har derfor anmodet de 15 om umiddelbart, i samarbeide med valgkomiteen, å identifisere styrekandidater som vil være villige til å bli valgt inn som nytt styre på det ekstraordinære årsmøtet.

Denne anmodningen har blitt ignorert.

Styret vil derfor fremme følgende forslag til votering på de kommende ekstraordinære årsmøtet:

Vedtak

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at det ikke kan voteres over de 15 forslagsstillernes saksfremlegg før de juridiske problemstillingene som fremkommer i (de 15s) saks innstilling er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise (og lagt frem for årsmøtet) og at det på årsmøte tidspunktet er lagt frem oversikt over tilstrekkelig antall styrekandidater som kan velges av det ekstraordinære årsmøtet for å sikre kontinuitet i styret (noe som er et krav i eierseksjonslovens bestemmelser)

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillernes forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak vedtas.

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering.pdf
2. Vedlegg 2 – Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar.pdf
3. Rapport tilstandsanalyse, endelig 03.12.2025 (1).pdf
4. Rapport ved vurdering av utførelse Bjørnestupet 19 Rev2.pdf
5. 3. Bjørneskrenten Terrassesameie -Styreleders oppsummering.pdf

---

Sak 6

Eventuelt valg av nytt styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom forslag fremmet av 15 seksjonseier vedtas på årsmøtet, fratrer det sittende styret sine verv med umiddelbar virkning. Åsmøtet skal i så fall umiddelbart gå over til valg av nytt styre, inkludert styreleder og øvrige styremedlemmer.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 1 år
- Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak

Kandidater velges på årsmøtet.

Vedlegg 1 - Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering

1. Formål

Vedlegget har som hensikt å gi det ekstraordinære årsmøtet et grunnlag for å vurdere og fatte vedtak om det innsendte vedtaksforslaget «Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering».

Det bygger på uavhengige fagrapporter som viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav til vesentlig vedlikehold, særlig med hensyn til fuktsikring av terrassene. Videre vurderes avtalevilkår, økonomisk status, utbedringskostnader, leverandørens egnethet og manglende dokumentasjon.

---

2. Faglige rapporter og teknisk tilstand

To uavhengige tekniske fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav for vesentlig vedlikehold som er vedlikehold som berører byggets klimaskall og fuktsikring. Terrasser med underliggende leiligheter er eksempel på dette.

Rapportene viser at de rehabiliterte terrassene enten har samme eller lavere teknisk standard enn før arbeidet ble igangsatt.

Ifølge rapportene er det mangelfull tetting mot vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør, sluk/nedløpsrør og tresøyler. Dette kan føre til vanninntrenging og på sikt gi skader på bygningskonstruksjonen.

Hvis rehabiliteringen påvirker byggets klimaskall eller fuktsikring, og har betydning for helse, sikkerhet eller byggets funksjon, skal ny terrassemembran utføres med utgangspunkt i kravene dokumentert i TEK17-byggteknisk forskrift og beskrivelsene i Sintefs forhåndsgodkjente løsninger.

Fagrapportene avviser at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til at terrassene ikke er fuktsikre etter rehabiliteringen. I stedet fremheves det at mangelfull prosjektering, svak utførelse og uegnede tekniske løsninger er hovedårsakene til de påviste manglene.

Rettspraksis, blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen), Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen) og Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett), slår fast at entreprenøren har,

uavhengig av byggets alder eller konstruksjon, et selvstendig ansvar for både fagmessig utførelse og prosjektering - Se vedlegg 2.

---

3. Avtalen mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten Terrassesameie

Avtalen ble inngått 09.12.24 og gjelder rehabilitering av 37 terrasser til en avtalt pris på kr. 4 358 700 kroner, med ferdigstillelse innen 01.10.2027. I 2024 ble 4 terrasser rehabilitert.

3.1 Planlagt prosjektgjennomføring

Planen var å rehabilitere 13 terrasser i 2025 og 2026, samt 11 i 2027. I 2025 ble antallet først justert opp til 21, men forsinkelser og omarbeiding av tre terrasser gjorde at 17 terrasser ble ferdigstilt.

3.2 Avtalt prosjektpris

Avtalt pris for 37 terrasser	4 358 700
Direkte betaling fra 37 seksjonseiere a kr 20 000	740 000
Avtalt pris 4 terrasser i 2024	539 000
Direkte betaling fra 4 seksjonseiere	40 000
Sum avtalt pris for prosjektet	**5 677 700**
Utførte tilleggsarbeider 2024 og 2025	776 000
Avtalt pris + tilleggsarbeider	**6 453 700**

3.3 Avtale konstruksjon

Avtalen fremstår hovedsakelig som et signert tilbud. Selv om «tette terrasser» ikke er nevnt direkte, går det tydelig frem at formålet med avtalen er oppnå terrasser som hindrer vanninntrenging inn i byggets konstruksjon. Det er avtalt 10 års arbeids-garanti og 100 % fornøyd-garanti.

Avtalen består av to deler, én del mellom Korek Eiendom og sameiet, og én del om seksjonseiernes direkte betaling til Korek Eiendom. Dermed bygger avtalen både på entrepriserett og håndverkertjenesteloven, noe som kan gi juridiske utfordringer, uklart ansvar og manglende beskyttelse for seksjonseierne.

Det er ikke avtalt noen form for sikkerhetsstillelse (bankgaranti), noe som er uvanlig i slike byggeprosjekter. Sikkerhetsstillelse skal normalt beskytte oppdragsgiver mot økonomisk tap ved feil eller mangler.

3.4 Avtalens gyldighet

I tillegg til sameiets representant er avtalen undertegnet av to personer, hver dem representerer to ulike selskaper. Det fremgår av Brønnøysundregistrene at ingen av disse

personene har registrert prokura eller annen signeringsfullmakt på vegne av sine respektive firmaer.

En av de to personene har underskrevet avtalen med navnet Miran Jabbar. Hans riktige navn er Jabbar Hamad Qader.

I kontraktsretten har partene en gjensidig lojalitetsplikt. Å oppgi uriktig identitet ved inngåelse av en kontrakt på flere millioner kroner er et brudd på denne plikten.

Disse forholdene medfører betydelig usikkerhet om avtalens formelle gyldighet. Det er per dags dato ikke gjennomført noen juridisk vurdering om avtalen faktisk er gyldig.

Prosjektets økonomi

Prosjektet økonomiske status pr november var følgende:

Fakturert per 24. november 2025 inkl. tilleggsarbeider	2 335 263
Innbetalt til Korek Eiendom av 21 seksjonseiere	420 000
Fremmet krav fra Korek Eiendom ifølge sluttoppgjør (1)	502 223
Fakturert pilotterrasser 2024 + tilleggsarbeider (2)	613 248
Sum fakturert beløp 2024 og 2025	**3 870 734**

(1) ikke utbetalt per samme dato
(2) basert på beløp oppgitt i avtale+ faktura fra Optimus Byggutvikling

Det tas forbehold om at beløpene kan har endret seg etter den 24. november 2025.

---

5. Utbedringskostnader

Styrets flertall vedtok på styremøtet den 8 desember at utbedringskostnader knyttet til avvikene beskrevet i fagrapportene, skal finansieres av sameiets fellesmidler..

Foreløpige estimater for utbedring av én toppterrasse: kr 60 000–80 000. Endelige kostnader avhenger av prosjektering og tilbud.

---

6. Vurdering av Korek Eiendoms egnethet

Det er avdekket forhold som indikerer at Korek Eiendom AS ikke har den nødvendige egnethet for å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt av dette omfanget

6.1 Virksomhetsopplysninger

- Flere tidligere konkurser og tvangsoppløsninger er registrert på selskapets daglig/styreleder. Det gjøres ingen vurdering av årsakene til konkursene.

- Selskapet har 1-4 ansatte - uten dokumentert byggfaglig kompetanse.
- Selskapet har salgspant (biler) på 1 100 000 kroner, en utleggspant og formuesgode pr. 14.02.25 var Kr 7 000.

Opplysningene er basert på offentlig tilgjengelig informasjon i Brønnøysundregistrene og BizWeb – januar 2025.

6.2 Manglende fagkompetanse

Det er observert betydelig utskifting av personell hos Korek Eiendom, og det mangler dokumentasjon på bruk av kvalifisert fagpersonell i prosjektet. Selskapet fremstår, basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner, som et faktureringsforetak uten egne operative fagarbeidere. Dette kan etter gjeldende lovgivning, herunder Plan- og bygningsloven, Håndverkertjenesteloven og Byggherreforskriften, innebære brudd på krav til kvalitet og forsvarlig utførelse av byggearbeider.

6.3 Manglende dokumentasjon

Det er ikke kjent at det er fremlagt følgende dokumentasjon: «Sentral godkjenning Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK)», juridiske dokumenter, fagbrev, forsikringsbevis, underleverandøravtaler og referanser. Disse er lovpålagte eller bransjestandardkrav.

6.4 Avvik tilleggsarbeider

Foreløpig estimat viser et uavklart avvik på utført arbeid på 422 timer som utgjør kr 189 900 basert på avtalt timesats på kr. 450.

Bygnings-komponent	Rapporterte timer Korek	Timer bransje-standard/ observert	Avvik i timer
Toppbord	178	85	93
Vertikale bord	75	22	53
Blomsterkasser	196	14	182
Fjerning av epoxy-belegg på 3 terrasser	118	24	94
Sum estimert avvik			**422**

Avvikene er forelagt sameiets prosjektleder for verifisering, men tilbakemelding er ikke mottatt.

7. Konsekvenser av manglende FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Korek Eiendom har ikke levert lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), til tross for at de anser seg som ferdige med 21 terrasser.

- Manglende FDV-dokumentasjon kan
    - gi lav tilstandsgrad (TG3) ved salg, med risiko for verditap.
    - påvirke forsikringsdekning ved fremtidige skader.

---

8. Ikke-autentisk e-post

Korek Eiendom videresendte en e-post til sameiets styre som skulle fremstå som en bekreftelse fra et eksternt firma. Undersøkelser viste imidlertid at e-postadressen eksisterer ikke, og det aktuelle firmaet avviser alt kjennskap til Korek Eiendom.

Dersom en leverandør videresender en e-post som gir seg ut for å stamme fra et etablert bedriftsrådgivningsfirma, og benytter en e-postadresse som til forveksling ligner selskapets, i den hensikt å berolige styret, anses som et alvorlig brudd på tillit. Dette innebærer også overtredelser av flere lover, blant annet straffeloven og markedsføringsloven.

Vurderingen bygger på tilgjengelig informasjon. En forklaring fra Korek Eiendom er ikke fremlagt.

---

9. Forbehold

Opplysningene i dette dokumentet bygger på offentlige kilder, tilgjengelige dokumenter og observasjoner. Det tas forbehold om at enkelte forhold krever nærmere verifisering.

Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen informasjon om hvorvidt styret besitter opplysninger som kan ha betydning for innholdet i dette vedlegget.

Vedlegg 2 – Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar

Det er hevdet fra styrets side at «prosjektet har støtt på utfordringer med fuktsikring av bygningsmassen og utfordringene skyldes konstruksjonssvakheter fra oppføringstiden og vil medføre økte kostnader for renoveringen».

Det gjøres oppmerksom på at Korek Eiendom har en ulovfestet plikt til

- fagmessig utførelse,
- detaljprosjektering,
- varsling og
- fraråding,

uavhengig av om hvilken avtalekonstruksjon som er benyttet mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten terrassesameie.

Disse pliktene er bekreftet i rettspraksis, herunder:

Dom	Gjelder	Rettsprinsipp
Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen)	Byggets alder	Entreprenøren kan ikke skylde på byggets alder for mangelfullt resultat. Har ansvar for å levere forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold.
Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen)	Frarådings-plikt	Entreprenøren må fraråde løsninger som ikke gir forsvarlig resultat. Brudd på plikten medførte ansvar for mangler.
LB-2013-123456 (Lagmannsretten) Rehabilitering av terrasse	Varslingsplikt	Entreprenøren mistet retten til tilleggskrav fordi varsel ikke ble gitt før arbeidet ble utført
HR-2019-1226-A (Høyesterett) Prosjekteringsansvar	Prosjektering	Entreprenøren har ansvar for prosjektering og tilpasning til eksisterende forhold. Manglende prosjektering utgjør kontraktsbrudd.
Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett) Veidekke dommen	Fagmessig utførelse og prosjektering	Entreprenøren er ansvarlig for fagmessig utførelse og prosjektering, uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Feil regnes som kontraktsbrudd selv om eksisterende bygg gir utfordringer.
Rt. 1998 s. 1510 (Høyesterett) Berdal-dommen	Selvstendig ansvar	Entreprenøren har et selvstendig ansvar for faglig forsvarlig arbeid, uavhengig av kontraktstandarder.

Norsk rettspraksis slår fast at entreprenøren har et selvstendig ansvar for fagmessig utførelse, prosjektering, varsling og fraråding – uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Dommene understreker at entreprenøren ikke kan skylde på eksisterende forhold, og at manglende varsling eller prosjektering regnes som kontraktsbrudd. Dette ansvaret gjelder selv om det oppstår utfordringer på grunn av eldre bygg eller svakheter fra oppføringstiden

Oppdragsgiver

Bjørneskrenten Terrassesameie

Prosjekt

Kvalitetssikring av rehabiliteringsarbeider på terrasser



Stærk.

Stærk.

Bjørneskrenten Terrassesameie

Dato	Prosjektnummer	Gradering
03.12.2025	25178	Åpen

Oppdragsgiver	Oppdragsgivers representant
Bjørneskrenten terrassesameie	Erlan Netten

Sammendrag

Bjørneskrenten Terrassesameie, som består av 42 leiligheter, har igangsatt rehabilitering av terrassene for å hindre pågående og fremtidig vanninntrenging. Enkelte beboere har uttrykt bekymring knyttet til valgte løsninger og kvaliteten på arbeidet som er utført, og sameiet engasjerte derfor Stærk & Co til å gjennomføre en uavhengig vurdering. Befaring ble utført på rehabiliterte terrasser, opprinnelige terrasser og i underliggende leiligheter for sammenligning.

Observasjonene viste at polyuretanbelegget hadde porer, luftblærer og enkelte områder hadde ujevn tykkelse, særlig i randsoner. Fall på vannrenner viste lokale variasjoner, noe som kan føre til vannansamling. Overganger mellom terrassegulv og vegg har utilstrekkelig membranoppkant og kun ét-trinns tetting, hvilket øker risikoen for vanninntrengning.

Løsninger basert på fugemasse mellom beslag og belegg har lite holdbarhet og mekanisk innfesting medfører også risiko for lekkasjer.

Oppkanter ved dørterskler er i mange tilfeller lavere enn anbefalt eller fraværende, med høy risiko for vanninntrenging ved slagregn og snø. På overganger ved bod er det observert vanninntrenging under grunnmurspapp, og løsningene ved rekkverksfester kan føre til råteskader. Flere av detaljene, inkludert beslag, membranoppkant og tetting rundt rørgjennomføringer, avviker fra Byggforsk-anbefalinger og preaksepterte løsninger, noe som reduserer fuktsikkerheten.

Vurderingen er at flere kritiske detaljer i overganger mellom vegg og gulv, dørterskler, beslag og rørgjennomføringer er utilstrekkelige. For å sikre tetthet og hindre vannskader anbefales utbedringer av membranoppkant, totrinnstetting, beslagdetaljer og oppkanter ved dører og rekkverksfester utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggforsk-anvisninger. Alternativt må avvikende løsninger prosjekteres særlig og dokumenteres å være tilstrekkelig sikre.

Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelseskontroll av polyuretanbelegg på terrasedekkene iht leverandørens anvisninger, alternativ iht NB-Publikasjon nr. 30.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
0	03.12.2025	Rapport	Kasper F. Juul	Hartvig A. Johnsen	Hartvig Angell Johnsen

Stærk.

Innholdsfortegnelse:

Oppdragsgiver *1*
Sammendrag **2**
1 Innledning *3*
2 Mandat og omfang av de supplerende undersøkelse *3*
2.1 Avgrensninger **3**
2.2 Grunnlagsmateriale **3**
3 Beskrivelse av konstruksjonen *4*
4 Gjennomgang av dokumentasjon *4*
5 Visuelle observasjoner og vurderingen av avvik på terrasser *6*
5.1 Hull, porer eller sprekker i belegget **6**
6 Overganger mellom gulv og vegg *8*
7 Overganger ved dørterskler *14*
8 Sluk og rørgjennomføringer *18*
9 Tetting rundt rekkverksfester og balkongsøyler *20*
10 Oppsummering *20*

Stærk.

1 Innledning

Bjørneskrenten Terrassesameie, som består av 42 leiligheter, har igangsatt utbedringsarbeider på terrassene for å hindre både pågående og fremtidig vanninntrenging i leilighetene. Arbeidene omfatter sikring mot vanninntrenging, etablering av forbedret fall på terrassene, montere hulkil rundt hele terrassen, påføring av polyuretanbasert belegg, montering av nødvendige beslag samt tilhørende tømrerarbeider.

I den forbindelse ønsker sameiet en teknisk vurdering av de valgte løsningene og kvaliteten på det utførte arbeidet. Bjørneskrenten Terrassesameie har derfor engasjert Stærk & Co til å gjennomføre en uavhengig vurdering av de valgte løsningene samt kvaliteten på rehabiliteringsarbeidet som utføres på terrassene.

2 Mandat og omfang av de supplerende undersøkelse

Hensikten med den uavhengige vurderingen er å vurdere om de valgte løsningene og utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter og å vurdere konsekvensen av eventuelle avvik. Det er derfor besluttet å gjennomføre en visuell befaring av én av de rehabiliterte terrassene for å identifisere eventuelle avvik og gi anbefalinger til sameiet med hensyn til nødvendige utbedringstiltak.

Befaringen ble utført av Kasper F. Juul fra Stærk & Co as d. 21.10.2025.

2.1 Avgrensninger

Befaringen ble planlagt gjennomført på en rehabilitert terrasse i byggets toppetasje. For å ha et sammenligningsgrunnlag ble det, etter avtale med representant for styret, avtalt å foreta en tilleggsvurdering av en terrasse hvor rehabiliteringsarbeidene ennå ikke var utført. Det ble videre gjennomført befaring i en leilighet i underetasjen for å kartlegge de opprinnelige konstruksjonsløsningene og vurdere tiltak relatert til kondensproblematikk i himlingen. Da terrassen i denne leiligheten var rehabilitert, ble det også foretatt en visuell vurdering av denne terrassen. Terrassen til styrets representant som deltok under befaringen ble også vurdert, ettersom denne var ferdigstilt som del av rehabiliteringsprosjektet. Det utvidede omfang ift opprinnelig mandat ble avklart med sameiets representant som var med på befaringen.

Utførte tiltak og metode er ikke vurdert opp mot Byggebransjens våtromsnorm, da normen ikke anses relevant for denne typen konstruksjon, hvor bruksområde og oppbygging avviker fra våtromstekniske prinsipper.

2.2 Grunnlagsmateriale

Stærk & Co har mottatt følgende dokumenter fra sameiet:

- Kontrakten mellom Bjørneskrenten terrassesameie og Korek eiendom
- Funn av feil og mangler på egen terrasse, utarbeid av Nils J. Føyn

Følgende anvisninger fra SINTEF byggforsk er benyttet:
361.501 – Utforming av balkonger og terrasser i boliger
520.415 – Beslag mot nedbør

523.733 – Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke
541.314 – Legging av fugefrie plastbelegg
725.121 – Skader på terrasser over oppvarmede rom. Årsaker og utbedring
720.427 – Overflatebehandling av betongkonstruksjoner som beskyttes mot nedbør

NFB publikasjon nr. 30 – Herdeplast på betong

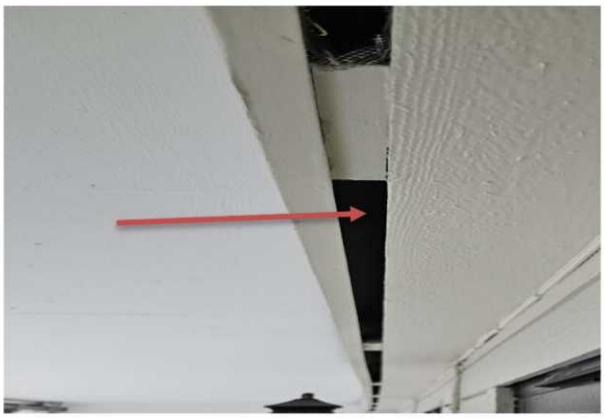
3 Beskrivelse av konstruksjonen

Leilighetene i Bjørneskrenten terrassesameie ble oppført rundt 1985 som terrasseblokker i tre etasjer. Konstruksjonen har en trinnvis tilbaketrukket fasade, der ytterveggene i de øvre etasjene er forskjøvet i forhold til underliggende etasjer. Dette gjør at terrasser fungerer som tak over deler av leilighetene i etasjene under.

Leilighetene i de to nederste etasjene har en nedforing (nedboksing) under terrassearealet til leiligheten over (ca. 1,2 m), se figur 1. Hensikten med denne konstruksjonen er å redusere kuldebrovirkninger fra terrassedekket over, samt å fungere som en kondensboks der eventuell kondens kan ventileres ut via en luftespalte mot ytterveggen, se figur 2.



Figur 1. Kondensboks i leilighet 25



Figur 2. Utvendig luftespalte for kondensboks, leilighet 25

4 Gjennomgang av dokumentasjon

Beskrivelsen av arbeidene som Korek Eiendom skal utføre, gir ikke et tydelig bilde av hvordan rehabiliteringen er planlagt gjennomført i praksis. Flere punkter i beskrivelsen gjentar hverandre. For eksempel omtaler punkt 2 støpning og avretting av underlaget med fall på minimum 10 mm per meter, mens det samme arbeidet beskrives på nytt i punkt 6 og igjen i punkt 8. I tillegg omhandler enkelte punkter ulike bygningsdeler, mens materialbeskrivelsen inneholder mengder og materialer som ikke lar seg gjenfinne i prosjektet. Et eksempel er beskrivelsen av 100 mm påstøp på balkongene med et samlet volum på 3,3 m³, et arbeid som ikke er utført, og som uansett ikke ville vært ønskelig på grunn av uforsvarlig vektøkning på terrassene.

Stærk.

Videre beskrives det i punkt 4 bruk av dampsperre/fuktsperre ført 150–200 mm opp bak panel. I materiallisten punkt 7, er det oppført én rull med dampsperre. Det fremstår uklart hva formålet med dette er.

Det er ikke oppgitt i dokumentet fra utførende entreprenør eller i avtaledokumentet, men vi legger til grunn at arbeidene er utført i utførelsesklasse 1. Dvs. at entreprenøren selv er ansvarlig for å utføre egenkontroll og dokumentere utførelsen ved hjelp av egne sjekklister.

Produktdatabladet for Sikafloor 420 beskriver flere begrensninger som må tas hensyn til ved påføring av belegget. Det henvises også til tilhørende systemdatablader for bruk av dette belegget på terrasser og balkonger avhengig av om det skal være et glatt eller sandavstrødd belegg. I disse dokumentene angis blant annet krav til forbruk, lagtykkelse, temperaturforhold og luftfuktighet etc.

Norsk Betongforening beskriver i publikasjon nr. 30 herdeplastbelegg på betong, blant annet krav til kontroll av underlaget, krav til prøving og kontroll under påføring av overflatebehandling samt prøving og kontroll etter herding av overflatebehandlingen, se figur 3. Utførelsen av polyuretanbelegget bør dokumenters iht dette eller tilsvarende sjekklister basert på leverandørkrav.

Basert på beskrivelsen og den beskrevne materiallisten fra Korek Eiendom, synes produsentens anvisninger ikke å være fulgt. Dette kan imidlertid avklares nærmere ved kontroll av sjekklister, materiallister og fotodokumentasjon.

Fra 24. august 2023 kreves tilstrekkelig opplæring for industriell eller profesjonell bruk av Sikafloor 420. Vi antar at denne opplæringen kan dokumenteres og at byggherren er forelagt eller kan få forelagt denne dokumentasjonen.

Prøving og kontroll av underlaget

Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Delaminering i underlaget (obligatorisk)	• Banking med hammer	• Hele flaten	Ingen bom eller delaminering i underlaget etter forbehandlingen.
Renhet i underlaget (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon • Klebebånd	• Hele flaten • Stikkprøver	Ingen urenheter eller rester av gammel overflatebehandling i underlaget. Kjemikalier i forlenglelse med rengjøring av flater skal ikke skade underbetongen eller belegget. Klebebåndtesten skal kun vise ubetydelig støv på klebebåndet.
Overflate ujevnhet (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon	• Hele flaten	Omfanget av porer, groper eller hulrom i underlaget registreres og legges til grunn for vurdering av behov for porefylling eller sparkling før påføring av belegg.
Ruhet (valgfritt)	• Visuell inspeksjon • Sandprøving • Profilmåler	• Hele flaten • Stikkprøver • Stikkprøver	Ruheten skal være i henhold til spesifiserte krav fra leverander for belegget. *)
Underlagets strekkfasthet (valgfritt)	• Avtrekksprøving	• Stikkprøver	*Strekkfastheten i betongunderlaget skal være > 1,5 N/mm²*
Rissbevegelse (valgfritt)	• Visuell inspeksjon • Rissviddemåling loggen over tid	• Hele flaten • Riss med risvidde > 0,3	Mindre rissbevegelser enn beleggets elastiske egenskaper.
Fuktinnhold i underlaget (valgfritt)	• Visuell inspeksjon - plastfolie (ASTM D-4263) • Fuktmåler	• Kontinuerlig visuell kontroll under påføring • Stikkprøver av fuktinnhold	*I henhold til NS 3511 stilles det krav til RF < 90 %, men leverandørens anvisninger må følges.*
Temperatur i underlaget (obligatorisk)	• Termometer	• Stikkprøver	*Temperaturen i underlaget bør være minst 12 °C og minst 3 °C høyere enn duggpunktet, men leverandørens anvisninger må følges.*

Prøving og kontroll før og under påføring av overflatebehandling

Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Temperatur i omgivelsene (obligatorisk)	• Termometer	• Kontinuerlig under arbeidene og herdetiden • En skal dokumentere temperaturendringer på 2°C	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad. Normalt er dette i området 10°C til 30°C.
Temperatur i underlaget (obligatorisk)	• Termometer	• Kontinuerlig under påføring • Temperaturen skal være stabil, det vil si når temperaturen endres mindre enn én grad hvert 5. minutt.	Temperaturen i underlaget bør være minst 12 °C og minst 3 °C høyere enn duggpunktet, men leverandørens anvisninger må følges.
Luftfuktighet (valgfri)	• Hygrometer	• Kontinuerlig så lenge de aktuelle arbeidene pågår.	*Luftfuktigheten (RF) skal være ≤ 85%.*
Fuktighet i underlaget (valgfritt)	• Visuell inspeksjon - plastfolie (ASTM D-4263) • Fuktmåler	• Kontinuerlig visuell kontroll under påføring • Stikkprøver av fuktinnhold	Relativ fuktigheten i betongen (RF) skal være ≤ 90 %.
Nedbør (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon av regn, snø, dugg og sprut.	• Kontinuerlig under påføring	Krav om ingen nedbør på flater som skal beleggas. Nedbør registreres i loggbok/sjekkliste.
Vindstyrke (obligatorisk)	• Vindmåler	• Kontinuerlig under påføring	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad.
Duggpunkt (valgfritt)	• Hygrometer og termometer	• Kontinuerlig under påføring og herding	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad.
Våtfilmstykkelse (valgfritt)	• Våtfilmsmåler, kam- eller hjulmåler • Hver prøve består av tre enkeltmålinger.	• Stikkprøver umiddelbart etter påføring	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad for å oppnå ønsket funksjonskrav.

Prøving og kontroll etter herding av overflatebehandling

Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Beleggets tykkelse i tørr tilstand (obligatorisk)	• Dopskjæring • Hver prøve består av 3 enkeltprøver.	• Stikkprøver	Krav i henhold til oppgitte funksjonskrav eller prosjektkrav. Prøveområder repareres.
Beleggets dekningsgrad (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon	• Hele flaten	Beleggets dekningsgrad skal være i henhold til prosjektbeskrivelsen. Det skal ikke forekomme riss, pinholes, blærer, hull eller skader i belegget
Heftfasthet (obligatorisk)	• Avtrekksmåler • Avtrekksprøving i henhold til NS-EN 1542.	• Stikkprøver	For fleksible eller rissoverbyggende systemer ikke utsatt for trafikk: > 0,8 (0,5) N/mm² For fleksible eller rissoverbyggende systemer utsatt for trafikk: > 1,5 (1,0) N/mm² For stive systemer ikke utsatt for trafikk: > 2,0 (1,5) N/mm² For stive systemer utsatt for trafikk: > 2,0 (1,5) N/mm² Verdier gjelder gjennomsnittlig vedheft (anrentes angir laveste måtte verdi) Alternativt brudd i underbetongen.
Vannabsorbsjonen til overflatebelegget (valgfritt)	• Karsten-prøving • Måling av kapillær inntrengning	• Stikkprøve	I henhold til prosjektbeskrivelsen.

Figur 3: Prøving og kontroll fra NFB publikasjon nr. 30.

Stærk.

5 Visuelle observasjoner og vurderingen av avvik på terrasser

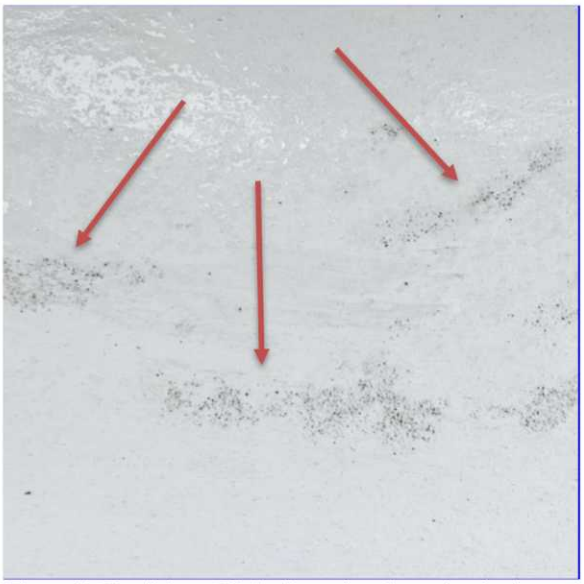
5.1 Hull, porer eller sprekker i belegget

Ved befaringen ble det observert porer (pinholes) og luftblærer i polyuretanbelegget på de befarte terrassene. Porer oppstår blant annet dersom belegget påføres under stigende temperatur, eller dersom betongoverflaten ikke er tilstrekkelig mettet med primer ved påføring av primersjiktet. Luftblærer kan dannes under blanding av produktet, for eksempel dersom det blandes med for høy hastighet slik at luft piskes inn i massen. Blærer kan også oppstå ved tilførsel av vann på overflaten, eller ved fukt i sjiktet mellom primer og belegg dersom det forekommer kondens. Det er ikke mulig å konkludere endelig med årsaken til at porer og luftblærer har oppstått på terrassene, men sjekklister kan bidra til å avklare hvilke forhold som var til stede under påføringen av belegget.

Avvikene vil i de fleste tilfeller være estetiske, uten at dette nødvendigvis påvirker beleggets tekniske funksjon eller holdbarhet. Figur 4 viser eksempel på luftblærer i belegg i leilighet 19, mens figur 5 viser «pinholes» i belegget i leilighet 19.



Figur 4, Typiske luftblærer i polyuretanbelegg→, leilighet 19.



Figur 5, Typiske «Pinholes» i polyuretanbelegg→, leilighet 19.

Leilighetseierne kunne som tilvalg bestille sklisikring av overflatebelegget. Løsningen er iht. beskrivelsen fra Korek eiendom utført ved at det etter påføring av belegget er strødd et lag med fin sand for å oppnå ønsket friksjon, deretter er det påført et ekstra strøk med polyuretan. På befaringen ble det gjort flere observasjoner av noe ujevn utførelse av denne jobben. Dette vil i hovedsak være estetisk betinget. Figur 6 viser eksempel på ujevn utførelse av det sklisikre belegg.

Stærk.

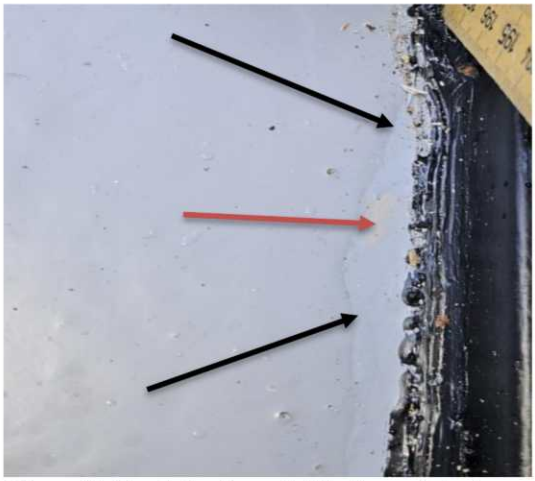


Figur 6. Leilighet 25, typisk ujevn overflate etter sandavstrøing.

Produsenten Sika, som leverer polyuretanbelegget i beskrivelsen fra Korek Eiendom, angir i de respektive systemdatabladene for glatt og sandavstrødd gulvbelegg både antall påførte lag og produktets tykkelse etter herding.

- For terrasser uten sklisikring skal belegget påføres i 2–3 lag med en nominell tykkelse på 1–2 mm.
- For terrasser med sklisikring skal belegget påføres i 3 lag, med en nominell tykkelse på 1,5–2 mm.

Det er viktig å oppnå rett tykkelse på belegget ved utførelsen for at produktet skal oppfylle sine dokumenterte egenskaper. Dette må dokumenteres av utførende entreprenør ved prøvetaking. Under befaringen ble det registrert enkelte områder, særlig i randsonene, hvor det ser ut til at belegget ikke er ført helt ut til kantene, det kan antas å gjelde under beslagene i tillegg. Et belegg med utilstrekkelig tykkelse vil medføre at de spesifiserte produktegenskapene ikke oppnås, og belegget vil således ikke tilfredsstille de fastsatte kravene. Figur 7 viser et område der belegget fremstår som noe tynnere de siste 10–15 mm inn mot beslaget som ble montert etter rehabiliteringen. Det er også observert et svakt gult skjær i belegget, noe som kan skyldes synlig primer.



Figur 7. Typisk ujevn tykkelse på belegg i leilighet 17 → Synlig primer gjennom belegget. →

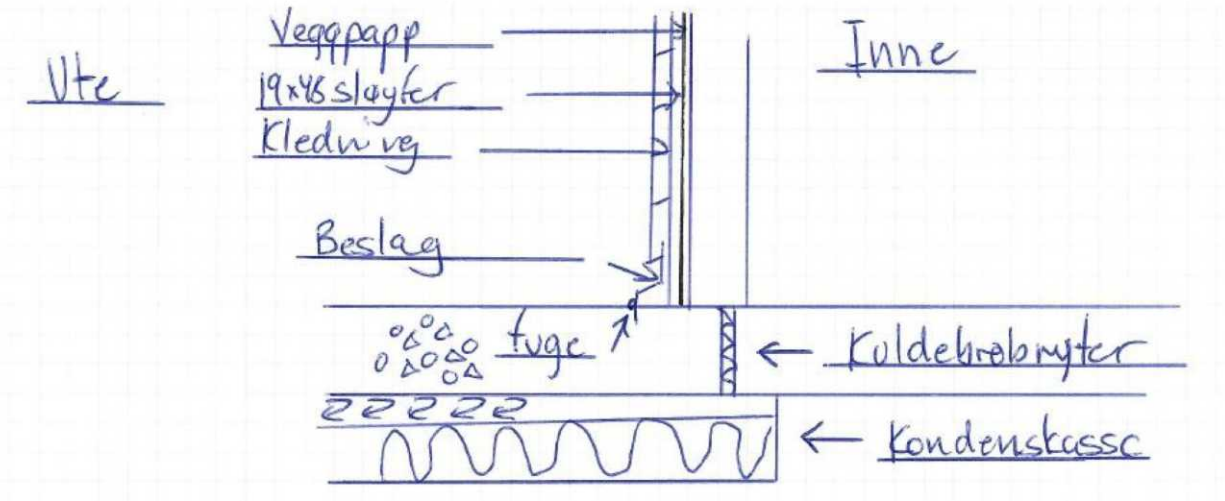
Konsekvensen av dette avviket er beskjeden. Belastning og slitasje på belegget er begrenset og i de fleste tilfeller vil ikke luftblærer og «pinholes» svekke belegget betydelig. I tilfellet her på balkonger vil antagelig den viktigste konsekvensen være redusert estetisk inntrykk og noe variasjon i sklisikringen, selv om man kan argumentere for at alle avvik på tykkelse og sandavstrøing vil gi reduserte egenskaper.

Slik vi ser det vil eventuelle tiltak knyttet til å rette opp avvikene gi liten effekt og alle nødvendige tiltak vil gi ytterligere økning av høyden på balkongoverflaten. Konsekvensen av denne økningen vil være negativ i forhold til sikring mot vanninntrenging mellom balkongdekke og vegg/verandadør.

6 Overganger mellom gulv og vegg

Opprinnelig oppbygging
Den opprinnelige konstruksjonen er utført slik at betongdekket på terrassen antas å ha en kuldebrobryter under bindingsverksveggen, se figur 8. På utsiden av bindingsverksveggen er det montert en vindsperre av veggpapp, og utenpå denne er det montert 19 x 48 mm vertikale sløyfer.

I overgangen mellom vegg og betongdekke er det montert et beslag som er slisset ned i betongen og fuget mellom beslag og betongdekke. Beslaget ligger utenpå sløyfene, og kledningen er montert direkte på beslaget. Det betyr at veggen ikke har drenering og luftespalte i bunnen av veggen, dette kan potensielt føre til lekkasjer fra fukt som kommer inn bak kledning. Se figur 8



Figur 8. Detalj av konstruksjonen før rehabilitering

Oppbygging etter rehabilitering
I beskrivelsen fra Korek Eiendom, punkt 4, står det at det skal føres en oppbrett på 150–200 mm opp bak panelene. Det er imidlertid uklart hva som menes, da det står «dampsperre/fuktsperre», noe som gjør beskrivelsen vanskelig å tolke.

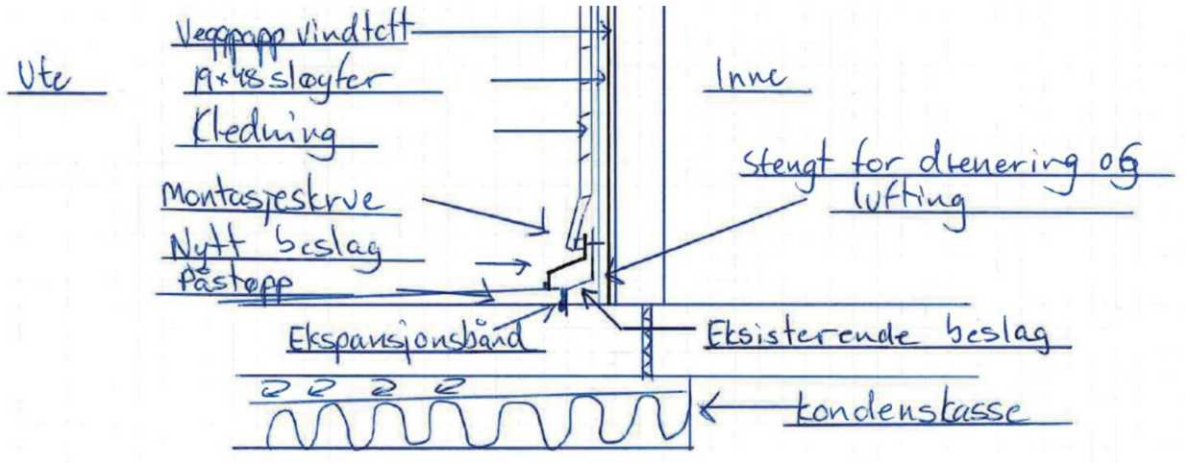
Under befaringen i leilighet 19 ble det observert at terrassen har fått en påstøp som gir godt fall, cirka 40 mm fra dørterskelen og ut mot vannrennen over en lengde på 2,6

meter. Dette innebærer at påstøp, sammen med belegget av polyuretan, nå ligger i nivå med den ytterste bretten på det eksisterende beslaget fra fasaden, se figur 9.



Figur 9. Påstøp og polyuretanbelegg i nivå med brett på eksisterende beslag →. Samt nytt beslag fuget til polyuretanbelegget →

Mellom påstøp og det eksisterende beslaget er det montert et ekspansjonsbånd med en tykkelse på 5 mm, dette er for å unngå riss og sprekkdannelser i påstøpen. Det nederste kledningsbord har blitt demontert og et nytt beslag er montert utenpå det eksisterende beslaget. Mellom det nye beslaget og polyuretan belegget er det lagt en elastisk fuge. Figur 10 viser detalj av rehabilitert terrasse



Figur 10. Detalj av rehabilitert terrasse

Preakseptert løsning iht. byggforsk

For terrasseleiligheter oppført med tilsvarende konstruksjon som i Bjørneskrenten, oppstår lekkasjer ofte i overgangen mellom betongdekket og ytterveggen, hvor tettingen er særlig utsatt. Det er derfor avgjørende at disse punktene utbedres på en fagmessig og varig måte.

Stærk.

Byggforskseriens blad 725.121 viser preaksepterte løsninger for hvordan slike overganger kan utføres, se figur 11. Løsningene innebærer at membranen skal føres minimum 150 mm opp på fasaden. Det er viktig at membranen føres opp på et fast underlag som for eksempel en vindtettplate eller eventuelt en finerplate. Videre skal eksisterende eller ny vindtetting av for eksempel rulleprodukt føres ut over membranen og klemmes forsvarlig.

43 Råd for utbedring

431 *Membranen* må avsluttes inn bak veggens vindsperresjikt. Demontering av kledningen og montering av ny vindsperreduk utenpå eksisterende vindsperre og membranoppkant er et alternativ, se fig. 431.

Skadd membran må utbedres eller skiftes ut. Man må legge beskyttelsessjikt mellom tremmer og membran.

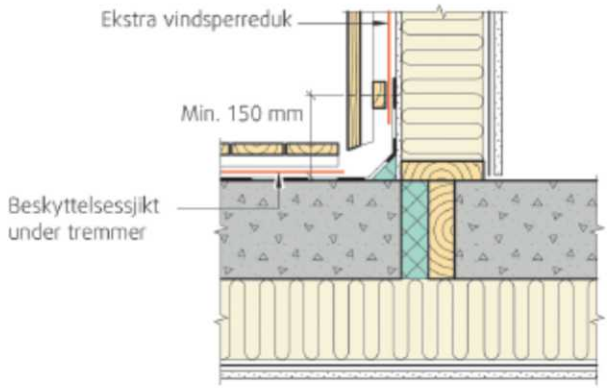


Fig. 431
Montering av membran under vindsperra på veggen

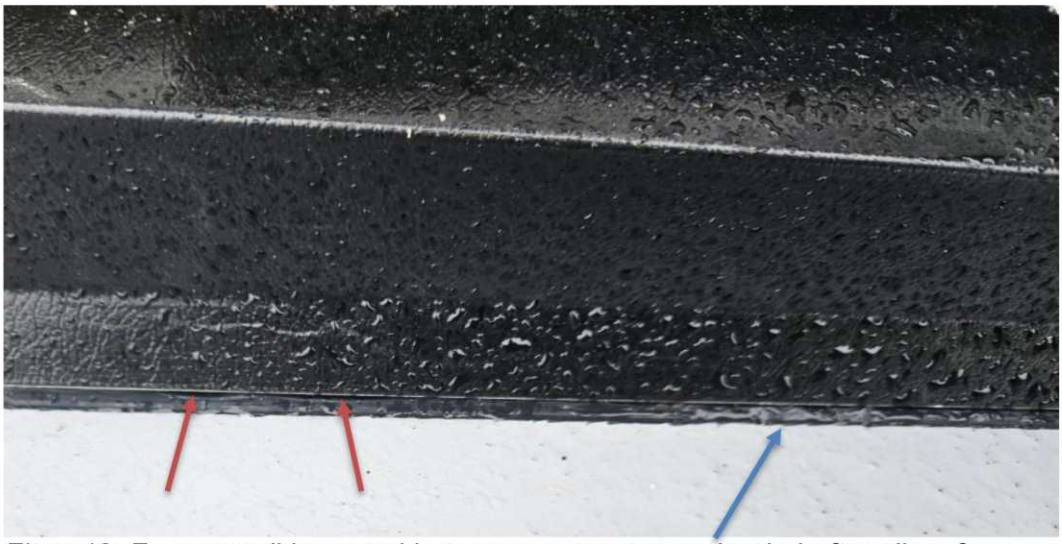
Figur 11. Detalj av membran oppkant

Kommentarer til den utførte utbedringsmetoden

Løsningen som er valgt av Korek eiendom har flere svakheter. Beslag som kun føres opp bak kledningen, utgjør en utilstrekkelig løsning, ettersom dette innebærer en éntrinns tetting. Nedbør og fukt som trenger inn bak kledningen kan dermed renne ned i hulrommet mellom beslag og vindtetting og trenge videre inn i leilighetene. Selv om løsningen var utført på tilsvarende måte før rehabiliteringen, understreker dette behovet for å etablere mer robuste og fuktsikre løsninger i forbindelse med utbedringsarbeidet. Videre er membranen ikke ført opp på veggen i samsvar med beskrevet utførelse (150–200 mm). Korrekt løsning, i tråd med preaksepterte anbefalinger fra Byggforsk, ville vært å føre membranen minimum 150 mm opp og med vindtettingen avsluttet utenpå membranen. En slik utførelse ville også ivaretatt nødvendig lufting og drenering i nedre del av fasaden, se figur 11. Hulkil, som er beskrevet i prosjekteringsgrunnlaget, er ikke observert på terrassene, trolig som følge av at membranen ikke er ført opp på fasadene som forutsatt.

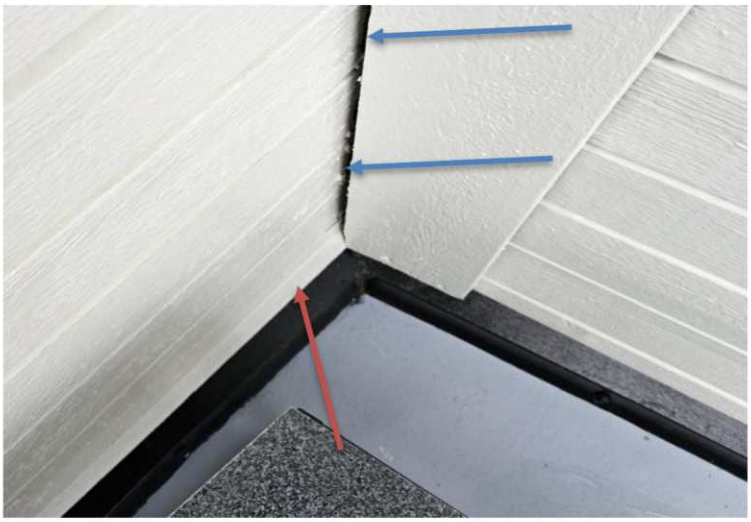
Funksjonskrav til beslag er beskrevet i Byggforskseriens datablad 520.415. Her fremgår det at beslag ikke bør utgjøre det eneste tettesjiktet mot vanninntrengning, men primært skal fungere som en avrenningsskjerm i en totrinnstetting. For beslagene på

Bjørneskrenten innebærer dette at de skal bidra til å redusere vanninntrengning i den bakenforliggende konstruksjonen, lede nedbør effektivt bort fra fasaden, tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de utsettes for, samt være utformet slik at de hverken skader eller blir skadet av tilstøtende materialer og bygningsdeler. I dagens utførelse er beslaget fuget direkte mot polyuretanbelegget, en løsning med svært begrenset levetid. Som vist i figur 12 er fugemassen ikke tett, blant annet fordi den ikke er trukket over (glittet), men kun lagt som en smal «pølse» mellom beslag og belegg. Dette reduserer tettheten og holdbarheten betraktelig. Uavhengig av utførelsesdetaljene er løsningen uheldig, da den kan føre til at vann og kondens fortsatt fanges i hulrommet bak beslaget, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



Figur 12. Fuge som ikke er trukket over →, samt manglende heft mellom fuge og beslag→

Det nye beslaget er festet med beslagskruer gjennom det eksisterende beslaget. Dette medfører at den påmonterte kledningen står i vinkel, se figur 10 for prinsipp. Figur 13 viser kledningsbord som er vinklet som følge av at det nye beslaget er montert med beslagskruer, slik at kledningsbordet ikke kan komme helt inn mot sløyfene.
Denne vinklingen gir en større spalte mellom hjørnebord og kledning, noe som igjen kan medføre at vann og is kan trenge inn i hulrommet og inn bak beslagene og potentielt videre inn i leilighetene. Dersom membranen hadde vært ført opp langs veggen i henhold til figur 11, ville dette problemet i hovedsak vært av estetisk karakter.



Figur 13. Nederste kledningsbord står i vinkel pga. beslagskruer mellom kledningsbord og sløyfer→. Dette fører til at hjørnepanelet ikke slutter tett→

Ved dører og skyvedører har kledningsbord som er vinklet ført til at belistningen ikke lenger ligger tett mot karmen, selv om man har prøvd å tvinge det inn med skruer, se figur 14. Dette er uheldig, da vann lett kan trenge inn i spalten som oppstår, og samle seg i hulrommet bak beslagene. Se figur 15.



Figur 14. Belistning rundt dør forsøkt tvunget inn med skruer i leilighet 19→



Figur 15. Spalte på 7 mm mellom skyvedør og belistning i leilighet 17

Stærk.

Oppkanter mellom bodvegger og terrassedekke
Bodene var før rehabiliteringen sikret i overgangen mellom bodvegg og terrassegulv med et rett beslag som var slisset ned i betongdekket, og sannsynligvis fuget mellom beslag og terrassedekke.

Ifølge tilbudet fra Korek Eiendom skal det byttes ti bunnsviller på grunn av råteskader. Dette arbeidet er utført, og det er samtidig lagt grunnmurspapp under svillen – en løsning som vurderes som positiv og fagmessig riktig. På utsiden av bodene er det påført polyuretan belegg på påstøppen inn mot det eksisterende beslag, Utenpå dette er det montert et vinkelbeslag som er fuget mot polyuretanbelegget i forkant, se figur 16.



Figur 16. Beslag langs boden i leilighet 17

Den opprinnelige løsningen har antakeligvis ikke vært tilstrekkelig tett, ettersom 10 bunnsviller må byttes på grunn av råteskader. Dagens løsning har i liten grad forbedret fuktsikringen i overgangen mellom gulv og vegg. Dette skyldes at polyuretanbelegget ikke er ført opp på veggene. Beslaget som er montert på utsiden av bodene har begrenset funksjon og fremstår i hovedsak som en kosmetisk løsning. Som vist i figur 17 er beslaget fuget i forkant, men det forekommer betydelige åpninger ved overgangen mot beslaget ved boddøren.

Under befaringen ble det registrert vanninntrenging i boder under grunnmurspappen. Dette kan skyldes den utilstrekkelige tetting i overgangen mellom polyuretanbelegget og bodveggen, men det kan også skyldes vann og fukt fra vannrennen blir presset opp på dekket ved kraftigregn regn. Konsekvensen av denne løsningen vurderes imidlertid ikke som kritisk, da det er fall mot renne og sluk i bodene. Se figur 20



Figur 17. Vanninntrengning → under grunnmurspapp i boden i leilighet 17. Vannrenne mot sluk i boden →

Prinsipp for avbøtende tiltak
Utførte tiltak har antagelig ikke økt risikoen for vanninntrenging på terrassene mellom balkongdekke og veggkonstruksjonen med unntak av enkelte uheldige detaljer. Beslagskruer har skapt store åpninger i hjørner, ved belistning rundt dører og ved større sprekker under kledningsbord. Den opprinnelige løsningen var, basert på en visuell vurdering, imidlertid svak og har sannsynligvis vært årsaken til tidligere lekkasjer. De gjennomførte tiltakene har altså ikke endret dette forholdet. Skulle dette vært løst på en tilfredsstillende teknisk måte, ville det krevd betydelig større tiltak og inngripen i veggkonstruksjonen. De etterfølgende kulepunkter er **ikke** å anse som en prosjektert løsning, men gir en indikasjon på hvilket omfang en slik utbedring vil ha:

- Demontere 2–3 kledningsbord samt belistning rundt dører.
- Felle inn kryssfinerplater som føres 150–200 mm opp på fasaden.
- Montere hulkilliste og montere forsterkningsduk på finerplaten og ut på terrassedekket.
- Påføre polyuretanbelegg i henhold til leverandørens anvisninger, med duken og belegget ført sammenhengende inn i dørfalsene.
- Føre vindtett duk ned over membranen, sørge for å klemme overgangen mellom belegg og duk.
- Montere nytt beslag ned langs veggen, kun med en ombrett ved hulkil. Dette for å beskytte membranen mot mekanisk belastning i overganger mellom vegg og gulv.

7 Overganger ved dørterskler
Overganger mellom terrassegulv og dørterskel er i stor grad utsatt for fuktinntrenging og det er derfor viktig med sikre og robuste løsninger. Byggforsk datablad 361.501 beskriver krav til membranoppkant under dørterskler slik:

63 Membranoppkant
For å sikre seg mot vanninntrenging må utegulvets vanntette sjikt ligge lavere enn dørterskelen og ha en vanntett oppkant opp til underkant terskel. Hvor mye lavere

Stærk.

avhenger av den lokale klimapåkjenningen: Tettesjiktet bør alltid ligge minst 50 mm lavere enn terskelen. Dersom fuktbelastningen er stor, bør høydeforskjellen være på minst 150 mm.

Siden leilighetene på Bjørneskrenten ligger med fasadene vendt mot vest og med nærhet til sjøen, er de svært utsatt for kraftig slagregn. Leilighetene i toppetasjen er i tillegg mer eksponert for både regn og snø, ettersom det ikke er noe takutstikk eller overliggende utstikkende terrasser her. Dette innebærer at løsningene som velges for håndtering av regnvann og snø må vurderes spesielt nøye.

Løsningen som er utført

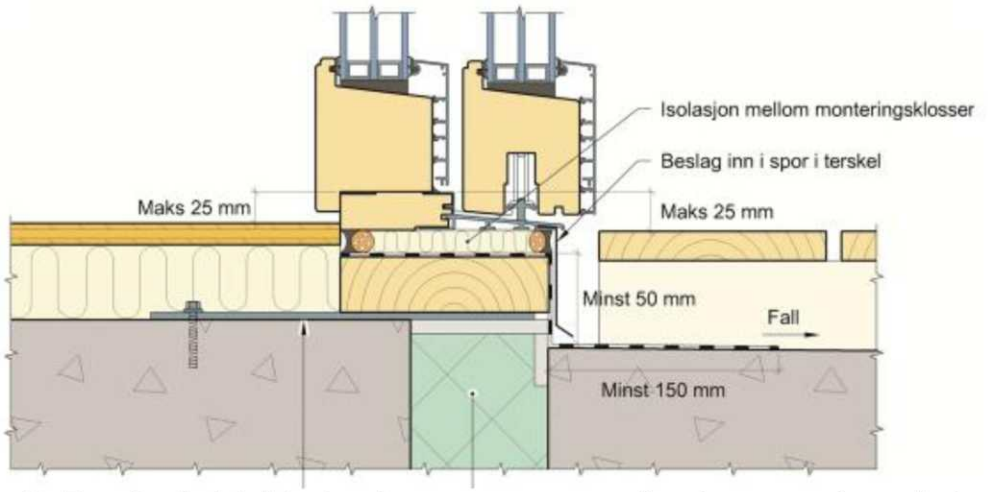
Etter at det ble lagt en betongpåstøp for å forbedre fallet mot renne og sluk, er oppkanten foran dører og skyvedører blitt redusert sammenlignet med før påstøp. Høyden på oppkantene varierer, men er ikke målt til mer enn 20 mm på de befarte leiligheter. Figur 18 fra leilighet 19, viser at betongpåstøpen ligger i høyde med overkant av den eksisterende dørterskelen.



Figur 18. Jevn overgang mellom overkant dørterskel og betongdekke/polyuretanbelegg→. Rød pil viser ekspansjonsbåndet →

Kommentarer til den utførte løsning

Den valgte løsning har store svakheter siden polyuretan belegget stopper ved dørterskelen, videre er oppkantene svært lave og noen steder helt fraværende. Denne løsning vil lite sannsynlig holde tett mot slagregn og snø, hvilket skyldes at fuktbelastningen på dørterskelen og tettingen under døren blir for stor. Byggforsk datablad 523.733 beskriver denne problematikken og har løsninger for å ivareta fuktsikring ved dørterskler, se figur 19. Membranen skal føres kontinuerlig inn under dørterskelen for å sikre nødvendig tetthet. Det skal etableres en elastisk fuge mot en bunnfyllingslist. Beslaget bør monteres ved å klikkes inn i sporet i terskelen, uten bruk av skruer, ettersom mekanisk innfesting medfører punktering av membranen og redusert vanntetthet i detaljen. Oppkanten under dører bør som et absolutt minimum være 50 mm på Bjørneskrenten og før videre arbeid bør dette vurderes nærmere.



Figur 19. Byggforsk detalj for løsning av overgang mellom terrassegulv og dørterskel

Andre observerte svakheter ved oppkanter og dørterskler under befaringen
Ved skyvedøren i leiligheten 25 ble det registrert at det eksisterende beslaget av ukjent årsak var rettet ut i ombretten før påføring av påstøp. Spikerhodene tyder på at spikerne har blitt slått ned i membranen etter inngrepet, noe som fører til punktering av membranen og med stor sannsynlighet vil føre til lekkasje. De utførte arbeidene har medført at beslaget nå har fått bakfall mot terrassedøren, noe som også utgjør en løsning med høy risiko for vanninntrengning. Se figur 20



Figur 20. Beslag ved skyvedør i leilighet 25. Rød pil viser spiker slått ned i membranen→. Blå pil viser bakfall på beslag som følge av økt høyde på terrassedekket→

Avviket med manglende høyde på oppkant mot terrassedør har i varierende grad blitt forverret i forbindelse med at det er etablert en påstøp inn mot terskelen. Ved påføring av påstøp er det ikke tatt hensyn til denne problemstillingen. I og med at påstøpen har en maksimal tykkelse inn mot vegg/ dør på ca. 40-50 mm på de befarte terrasser, kan

en legge til grunn at høyden på opprinnelig oppkant også var helt i nedre sjikt av det som anbefales fra SINTEF Byggforsk.

Ved terrassedørene har det oppstått en uheldig løsning. Påstøpen ligger nå i samme høyde som dørterskelen. Dette kombinert med en svært uheldig utforming av det nye beslaget har medført at terrassedøren treffer beslaget når døren åpnes. Dette forårsaker skader både på dør og beslag, og medfører at fugen mellom beslag og polyuretan mister sin heft, se figur 21.



Figur 21. Terrassedør treffer nytt besalg når den åpnes mere enn 90°. → Leilighet 19

Dørterskler ved boddører

Ved boddørene har påstøpen på terrassedekket også medført svært lave oppkanter ved dørtersklene. Selv om dette vurderes som mindre kritisk med tanke på vanninntrengning til leilighetene, ettersom vannet ledes mot renne og sluk i bodene, bør det likevel etableres en oppkant på minimum 50 mm også her. Årsaken er at dagens løsning kan tillate vann å trenge inn i bodene og over tid forårsake fuktskader eller råte i bunnsvill og tilstøtende bindingsverk. Se figur 22. Løsningen med påstøp og nytt beslag gir en noe forverret fuktbelastning da det tidligere kun var bunnsvillen som var fuktutsatt. Nå er også risikoen for fuktbelastning og råte i nedre del av bindingsverket økt.



Figur 22. Boddør helt uten oppkant på terrassen i leilighet 19. Stor risiko for inntrenging av vann med råte til følge →

Prinsipp for avbøtende tiltak
De valgte utbedringsløsningene for terrassene har økt risikoen for lekkasje ved terrassedører og skyvedører i varierende grad. Dette skyldes at oppkantene er redusert eller helt fjernet ved at det er støpt opp til toppen av dørterskelen. Som avbøtende tiltak anbefales det å skifte ut dører og skyvedører med modeller som har lavere høyde, slik at det kan etableres en oppkant på minimum 50 mm under dørene. Oppkanten skal sikres med membran eller polyuretanbelegg, hvor forsterkningsduk legges inn og påføres i henhold til leverandørens anvisninger. I tillegg må overgangen mellom dørterskel og membran tettes med en elastisk fuge, samt et beslag uten mekanisk innfesting, som vist i figur 19.

8 Sluk og rørgjennomføringer

Vannrennene ytterst på terrassen skal lede vannet mot slukene plassert i hver ende av terrassen. I tilbudsbeskrivelsen fra Korek Eiendom er det angitt at rennene skal ha et fall på 1:100 mot sluk. Dette er ifølge våre målinger utført med varierende kvalitet. På terrassen i leilighet 19 er det målt et fall på ca. 15 mm over en lengde på 7 meter, og 25 mm over 8 meter. Det er observert flere områder med lokale variasjoner i fallet, noe som medfører at vann kan bli stående.

I overgangen mellom renne og sluk er det ifølge seksjonseier i leilighet 19 trukket et nytt rør ned i det eksisterende røret, dette er også iht. beskrivelsen til Korek eiendom. Under befaringen var det vanskelig å vurdere denne løsningen, da kraftig regn hindret en tilfredsstillende visuell inspeksjon, som ville kreve demontering av rørbendet under terrassen.

Den utførte løsning mht. fall på rennen mot slukene er ikke iht. den beskrevne løsning og kan føre til at vann kan bli stående igjen i rennen. Dette kan føre til isdannelse på terrassene om vinteren, men kan ikke ansees som en risiko ift. lekkasjer i bygget eller andre skader.

Overgangen mellom vannrennen og avløpet er forsøkt tettet med fugemasse, se figur 23. Denne løsningen vurderes å ha begrenset levetid, ettersom fugemassen over tid vil sprekke opp og miste heft. Vann vil da kunne trenge inn mellom røret som er tredd inn og betongdekket, noe som kan føre til avflassing av maling og grønskedannelse på undersiden av terrassedekket. Forholdet er mest å anse som en fremtidig risiko i forhold til estetikk.



Figur 23. Bruk av fugemasse→ for å tette overgang mellom sluk og belegg i leilighet 25.

Ved gjennomføringene for taknedløp er det i dagens løsning lagt en påstøp mot det eksisterende taknedløpet. Mellom påstøp og taknedløp er det montert et ekspansjonsbånd for å unngå riss og sprekker i betongen. Ekspansjonsbåndet har imidlertid ingen tetningsfunksjon. Taknedløpene er plassert tett inntil fasadene, med det nye fasadebeslaget klemt inn imellom. Siden beslaget er bredere enn spalten mellom kledning og nedløp, har det blitt nødvendig å skjøte beslaget på siden av nedløpet. Dette har medført en åpning på 10–15 mm mellom beslagene, som er forsøkt tettet med fugemasse, se figur 24. Denne løsningen kan gi en noe økt risiko for vann blir ledet inn mot eksisterende beslag, men endrer antagelig ikke risikobildet ift. eksisterende løsning.



Figur 24. Taknedløp i leilighet 19. Gjennomføring i betongdekket. Ekspansjonsbånd→, nytt beslag → åpning i beslag→

For øvrig er risikobildet på gavlveggene i all hovedsak lik de øvrige overganger mellom vegg og dekke. En mer robust og fuktsikker løsning vil være å tette overgangen mellom vegg og betongdekke slik det er beskrevet i kapittel 6.

Prinsipp for avbøtende tiltak
Det er noen svakheter rundt sluk og avløp, spesielt i overgangene mellom betongdekke/påstøp og gjennomføringer. Disse svakhetene var også til stede før rehabiliteringen. For å sikre disse punktene kan følgende tiltak utføres:

Overgang mellom vannrenne og avløpsrør:
Her kan det legges en forsterkningsduk over avløpet og brette den ned rundt rørstussen. Deretter påføres polyuretanbelegg både på duken og i overgangen, slik at overgangen blir tett.

Nedløpsrør gjennom konstruksjonen:
Her kan nedløpsrøret kuttes i overgangen mellom røret og påstøpen. Etterpå føres

forsterkningsduken (som uansett bør monteres på fasaden) ut over nedløpet og brettes ned i rørgjennomføringen. Påfør polyuretanbelegg rundt og ned i røret. Til slutt monteres en rørmuffe ned i rørgjennomføringen, og denne kobles til nedløpet på veggen.

9 Tetting rundt rekkverksfester og balkongsøyler

Den opprinnelige løsningen, hvor malt trykkimpregnert konstruksjonsvirke trolig sto direkte på betongdekket er uheldig, da vann kan trekke opp i endeveden på rekkverksstolpene og over tid forårsake råteskader. Etter rehabiliteringsarbeidene er det etablert et ekspansjonsbånd mot treverket som påstøpen er støpt imot, se figur 25. En ulempe med denne løsningen er at vann kan samle seg mellom påstøpen og treverket i ekspansjonsbåndet, noe som kan føre til betydelig langsommere uttørking enn med opprinnelig løsning. Når vannet trenger ned mellom påstøp og ekspansjonsbåndet vil endeveden på rekkverksstolpene være eksponert for fukt.



Figur 25. Balkongsøyle, leilighet 19. Ekspansjonsbånd →

10 Oppsummering

Generelt viser vår befaring at de undersøkte balkongene ikke er utført i samsvar med preaksepterte løsninger. Typiske preaksepterte løsninger er detaljer utarbeidet av SINTEF Byggforsk, som beskrevet i Byggforskseriens detaljblader, eller løsninger prosjektert av materialleverandører for de aktuelle produktene. Når preaksepterte

løsninger ikke benyttes, stilles det krav om at den valgte løsningen prosjekteres spesielt og dokumenteres slik at den oppfyller de tekniske kravene som følger av gjeldende regelverk for byggverk i Norge.

Videre er det registrert flere avvik mellom de spesifikasjoner som fremgår av avtalen mellom partene, og den faktiske utførelsen observert på de balkongene vi har undersøkt. I enkelte tilfeller har det også vært utfordrende å tolke hva som faktisk er beskrevet som planlagt utførelse, ettersom begrepene i dokumentasjonen fremstår delvis overlappende eller uklare.

Overordnet vurderer vi at flere av detaljene ikke er utført på en måte som sikrer tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, eller som ivaretar nødvendig utlufting av fukt som naturlig kan forekomme bak kledningen. Dette er feil/avvik som antagelig har ligget i den opprinnelige konstruksjonen og, med unntak av redusert høydesprang ved dører, ikke er vesentlig endret av de utførte tiltakene.

Rapporten inneholder forslag til avbøtende tiltak, men disse tiltakene må ikke forveksles med prosjekterte eller preaksepterte løsninger.

Vurdering av utførte arbeider

Bjørnestupet 19, 1453 Bjørnemyr

Oppdragsgiver					Utført av	
Nils Johan Føyn					**Follo Taksering AS**	
Eiendomsopplysninger					Alicenborgveien 24	
Gnr	30	Bnr	338	Kommunenr 3212	1555 Son	
Adresse	Bjørnestupet 19, 1453 Bjørnemyr					
Befaringsdato:		08.10.2025			Ansvarlig:	Stian Caspersen
Rapport dato:		23.10.2025			Saksnnr.:	



Stian Caspersen
Takstingeniør

Rev	Dato	Beskrivelse	Utført av	Skrevet av	Kontroll av	Godkjent av
	23.10.2025	Rapport		SC	SC	
	08.10.2025	Befaring	SC			

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
2. Mandat/premisser 3
3. Forutsetninger for oppdraget 3
4. Gjennomføring og utstyr 4
5. Vurderinger av bygninger og byggverk generelt 4
6. Fremlagte dokumenter 4
7. Enkel bygningsbeskrivelse 5
8. Påberopte forhold 5
9. Byggeår/referansenivå 5
10. Vurdering av påberopte forhold 5
12.1 - Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv. 5
12.2 - Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag. 22
13. Utbedringskostnader oppsummert 32

1. Innledning

Etter oppussing av terrasser i regi av sameiet har oppdragsgiver avdekket forhold som ønskes vurdert av uavhengig part. Oppdragsgiver omtales senere som eier.

Eier har meddelt styret i sameiet om det han mener er et avvik, men dette er ikke avklart fra Styret og utførende på en tilfredsstillende måte for eier. Eier besluttet derfor å engasjere et uavhengig takstfirma for å vurdere om utførelsen er fagmessig og iht. gjeldende forskrift og aktuelle rettledninger/anvisninger.

2. Mandat/premisser

Oppdragsgiver kontaktet Follo Taksering AS for å få utarbeidet en takst på avvik i leveransen.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert BMTF takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler BMTF har fastsatt for medlemmene.

Takstmannens mandat er å befare, vurdere utførte arbeider, og beregne utbedringsomfang med kostnadsvurdering i forbindelse med påkrevde endringer av utførelsen.

3. Forutsetninger for oppdraget

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil iht. BMTF sine retningslinjer for habilitet.

Takstmannens mandat er å foreta en teknisk og økonomisk vurdering av de påberopte forhold, vurdere utførelse, påkrevede endringer og kostnader knyttet til dette. Det er kun byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnedes kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet iht. BMTF sine instrukser og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Taksten er utarbeidet etter takstingeniørens beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

4. Gjennomføring og utstyr

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger. Følgende utstyr kan benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Bosch DLE 50 Professional avstandsmåler (serienr. 689149627)
- Tramex MRH III fuktmåler/fuktsøker (serienr. MRH11163811) (kan også inkludere hammerelektroder og annet tilbehør)
- ELMA laser X2 krysslaser (IEC60825-1:2014)
- Kniv og annet håndverktøy
- iPad Air 2 for foto og video opptak.
- Kompass
- Flir One termografikamera i kombinasjon med iPad Air 2.
- WIFI inspeksjonskamera.
- Bosch GSL2 gulv-/overflate laser
- Rettholt, evt. med knaster og avstandskile.

5. Vurderinger av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, iht. de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

6. Fremlagte dokumenter

- Beskrivelse av oppdragsavtale og prisoversikt. Utarbeidet av Korek Eiendom AS, V/Miran Jabbar og Christian Bakke.

7. Enkel bygningsbeskrivelse

Leilighet i terrasseblokk.

8. Påberopte forhold

1. Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.
2. Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag

9. Byggeår/referansenivå

Søknadsår/byggeår: Arbeidene er utført i 2025
Referansenivå for tiltakene er TEK17

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.
Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand. Videre er det vanlig å henvise til Norges Byggforskningsinstitutts byggdetaljblader (NBI), som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggdetaljblader til grunn der det er mulig.
Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det skal gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

10. Vurdering av påberopte forhold

12.1 - Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.

Oppbygging:
Støpt betongdekke med påstøp, overflatebehandlet med polyuretan maling.

Opplysninger gitt i kontrakt/byggebeskrivelse:

KUNDE:

Kunden: Bjørneksrenten Terrassesammeie v/Pål Børressen
Adresse: Bjørneskrenten, 1453 Bjørnemyr
Dato: 09/12/2024
Telefon: 90170590
E-post: paal.borresen@gmail.com
Avtalenr: 2128

KOREK EIENDOM AS:

Prosjektleder: Miran Jabbar / Christian Bakke
E-post: korekeiendom@gmail.com
Telefon: 98857620 / 90800206
Kontor: Glostrupveien 29, 2013 Skjetten
Org nr: 923 182 241

BESKRIVELSE AV OPPDRAGSAVTALE OG PRISOVERSIKT:

Rehabilitering av balkonger i boligsameie

Arbeidsliste per balkong 30kvm-35kvm:

1. Utrivning/pigging av gamle fliser/overflate, løs betong, membran og annet som er nødvendig for å komme ned til fast betong.

2. Sliping av eksisterende betongmasse, støpe og avrette underlaget med fall på min.1 cm per meter fra vegg og ut til renne. Rehabilitering av sluk (også sluk i bod i de øverste verandaene), synlig armering og løs betong.
Rette betong på utsiden av renne hvis nødvendig. Skal være rett og egnet til å påføre polyurethan. Hvis sluk må byttes skal det avtales med sameiet. Det er noen steder med løs betong og sprekker. Disse skal repareres og armering presservers med korrosjonshemmende stoff.

3. Utelukkelse av all fukt/vannskader, Ta av de 2 nederste panelene for å sjekke råte/fukt - ev tørke ut fukt og bytte ev skade på konstruksjon/panel. Male ny panel. (Bunnsville i 10 boder har råte og må skiftes 2"x4" ca 1m)

4. Oppsett av dampsperre/fuktsperre og oppbrett på ca 15-20cm opp bak panel, samt påfør egnet hulkil mot ben under blomsterkasse.

CB MJ

KOREK EIENDOM AS

5. Oppsett av ny armering i betong.

6. Avretting av betong slik at balkong får fall fra vegg på min. 1cm per meter fra vegg og ut til enden av balkongen. Dette gjelder også renne. Produktet som skal benyttes er frostsikker betong B35 MF45.

7. Oppsett av membran-belegg (utføres av personal med våtroms-sertifikat) Sørge for at det er tett rundt og i nedløp av sluk (også nedløp takrenne i bod på de øverste balkongene). Bruk av PVC-plastrør ned i sluk, limes og tettes i overgangen plast og betong med egnet tettningsmiddel

8. Oppsett av ny betong på balkong slik at det er klart for å legge nytt gulv.

9. Oppsett av hulkil rundt hele balkongen.

10. Kasting av avfall inn i container (sameiet star for bestilling av og tømming av containere).

11. To strøk med polyurethan som er vanntett og slitesterkt over hele balkongen inkl nedløp i sluk (etter påføring av primer og tørketid). Hvor det tres inn passende PVC-rør, limes og tettes med eget tetningsmiddel. Polyurethan blir lagt iht. beskrivelse av produktet fra produsent, for å sikre best kvalitet og resultat. Dette gjelder blant annet tykkelsen og antall påføringer / mengde som benyttes.

Totalsum for arbeid per balkong som skal dekkes av sameiet er: 2 575,- kr per kvm

**Obs! Dette er jobben som skal utføres frem til valg av toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer.*

Materialliste per balkong 30kvm-35kvm:

1. Ca 3.3 M3 betong for høyde på 10cm per terrasse
2. Mira 4650 aqua-stop flexible membran
3. Armeringsnetting stål 2.5mm 116x76cm pr kvm
4. Uniplan Eco LC 20KG pr stk
5. Platon kantlist
6. Tec 7 hvit 310ml pr tube
7. Gram 4x10m 200 my dampsperre
8. Balkongmaling Polyuretan Sikafloor 420 betongmaling 5 liter pr
9. Glassfiber 600 g/m2 Biaxial, 5m rull

Totalsum for materiale per balkong som skal dekkes av sameiet er: 1 420,- kr per kvm

**Obs! Dette er jobben som skal utføres frem til valg av toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer.*

- **Totalsum per balkong 30kvm inkl materiale og arbeid som dekkes av sameiet: 113 350,-**
- **Totalsum per balkong 35kvm inkl materiale og arbeid som dekkes av sameiet: 129 825,-**

CB MJ Skriv inn tekst her

Glostrupveien 29, 2013 Skjetten Tlf: 988 57 620 E-mail: korekeiendom@gmail.com

Andre opplysninger:
I beskrivelse av oppdragsavtalen, er det også vedlagt fire tilvalgs alternativer for toppdekket.

Eier har valgt alternativ 1.

For undertegnede er det vanskelig å forstå hvordan fallforholdene og avstand opp til terskler skulle bli løst om han hadde valgt ett av de andre alternativene, dette med tanke på at påstøpen allerede er opp til topp terskel på terrassedøren fra kjøkkenet.

Arbeidskostnad toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer - med alternativer:

- *Arbeidskostnad på kr 12.500,- + estimert materialer pr veranda med unntak av epoxy, som har et tillegg på arbeidskost på kr 4.500,-*

Alternativer (alle priser inkludert MVA):

1. **Polyrithan: Ett ekstra strøk med Polyrithan-maling med friksjonssand**- pris 475,- kr pr kvm.
   30kvm: = **KR 14 250,- + arbeid 4.500,- Totalt Kr. 18 750,-**
   35kvm: = **KR 16 625,- + arbeid 4.500,- Totalt Kr. 21 125,-**

2. **IKEA Runnen plastikk plater** finnes i flere farger. (brunt,sort,hvit) pris på 0.81kvm 295kr.
   35kvm = **10.320kr**
   30kvm: = **KR 8 850,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 21 350,-**
   35kvm: = **KR 10 325,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 22 825,-**

3. **Jysk terrasegulv knekkand** Tre pris på pr pakke 300kr. 35kvm = **13.200kr + arbeid kr 12.500,- Totalt kr 25.700,-**
   30kvm: = **KR 11.314,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 23 814,-**
   35kvm: = **KR 13.200,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 25 700,-**

4. **Marine floor eva foam matter.** pris pr 38x120cm 378kr. 35kvm = **12.474kr + arbeid kr 12.500,- Totalt kr. 24 974,-**
   30kvm: = **KR 10 692,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 23 192,-**
   35kvm: = **KR 12 474,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 24 974,-**

(Alternativt at man ikke velger noe tilleggsdekke, beboer betaler ingen ting)

Alle priser er inkludert MVA.

Arbeidet leveres med 10 års arbeids-garanti og 100% fornøyd-garanti.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:
TEK17

Kapittel 2 Dokumentasjon for oppfyllelse av krav

§ 2-3. Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser. Produksjonsunderlag

(1) Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene.

Prosjektering og valg av tekniske løsninger baseres på de ytelsene som er spesifisert for byggverket, jf. § 2-2 fjerde ledd.

Det er enklest å dokumentere at ytelsene er oppfylt ved å velge forhåndsdokumenterte løsninger eller å prosjektere i samsvar med standarder.

Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder.

Dokumentasjonen skal kunne etterprøves. Sertifikater, godkjenninger, anvisninger eller annet som er benyttet som dokumentasjon, må derfor foreligge i prosjektet.

Alternativt kan løsninger dokumenteres i hvert tilfelle ved prøvning eller beregning etter standardiserte metoder. Dersom det ikke finnes relevante standardiserte metoder kan det benyttes andre anerkjente metoder, eller gjøres en dokumentert fagkyndig vurdering.

(2) Det skal utarbeides et produksjonsunderlag som er tilstrekkelig for utførelsen.

Veiledning til annet ledd

Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen.

Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.

Kapittel 2 Dokumentasjon for oppfyllelse av krav

§ 2-4. Dokumentasjon av utførelsen

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Veiledning til bestemmelsen

Bestemmelsen er en presisering av krav som finnes i SAK10 kapittel 10 og SAK § 12–4.

Produkter til byggverk skal ha dokumenterte egenskaper. Ved valg av produkter må de spesifikasjonene som er gitt i produksjonsunderlaget være oppfylt. Produktdokumentasjonen, inklusiv monteringsanvisninger, må foreligge i prosjektet.

Utførelsen dokumenteres ved det som er bygd, ved målinger og funksjonsprøving, i dagbøker, protokoller mv. Aktuelle målinger er blant annet fuktmålinger, tetthetsmålinger og lydmålinger. Fotografier brukes når det er formålstjenlig, for eksempel for bygningsdeler som bygges inn og er vanskelig tilgjengelige for senere inspeksjon.

For å kunne vurdere (for eksempel ved uavhengig kontroll eller tilsyn) om utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget, må produksjonsunderlaget være tilgjengelig på byggeplassen.

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13–9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

SINTEF Byggforsk byggdetaljblad.

720.423 Mekanisk reparasjon av betong

1 Bakgrunn

11 Formålet med mekanisk reparasjon

Betong blir som de fleste andre byggematerialer utsatt for ulike nedbrytende påkjenninger som kan redusere betongkonstruksjonens brukstid. Byggforvaltning 720.105 gir en oversikt over ulike mekanismer som kan bryte ned betongkonstruksjoner.

For å kunne iverksette optimale utbedringstiltak og slik forlenge brukstiden for betongkonstruksjonen er det helt avgjørende med kunnskap om metoder for beskyttelse og reparasjon av betong.

Mekanisk reparasjon er en metode som kan benyttes ved:

- gjenoppbygging av betong (prinsipp 3 i henhold til NS-EN 1504-9)
- forsterkning av konstruksjonen (prinsipp 4 i henhold til NS-EN 1504-9)
- bevaring eller gjenoppbygging av passivitet (prinsipp 7 i henhold til NS-EN 1504-9)

Mekanisk reparasjon kan benyttes som reparasjonsmetode ved alle nedbrytningsmekanismer.

Generelle krav til utførelse av reparasjonsarbeider framgår av nasjonalt tillegg til NS-EN 1504-10 og mer utfyllende beskrevet i denne anvisningen.

Byggforvaltning 720.125 gir en utvidet oversikt over aktuelle prinsipper og metoder for beskyttelse og reparasjon av betongkonstruksjoner.

12 Behov for tilstandsanalyse

For å vurdere om mekanisk reparasjon er egnet må man først utføre en tilstandsanalyse for å kartlegge betongens tilstand med hensyn til skadeårsak, skadeomfang og skadekonsekvens og avklare eventuell vernestatus og kulturhistoriske verdier.

For tilstandsanalyse av betongkonstruksjoner, se Byggforvaltning 720.111.

13 Kvalitetssikring og kontroll

Ved reparasjon av betong er det mange krav knyttet til kvalitetssikring, kontroll og personell. Dette er beskrevet i Byggforvaltning 720.125.

720.111 Tilstandsanalyse av betongkonstruksjoner

1 Bakgrunn

11 Formål

Tilstandsanalyser av betongkonstruksjoner utføres for å kartlegge betongkonstruksjonens tilstand og hvilke konsekvenser tilstanden har eller kan få. Analysen omfatter visuell undersøkelse supplert med målinger og prøvetaking for å kartlegge skadeårsak/nedbrytningsgrad og skadeomfang. Eksempel på måling av armeringens overdekning er vist i fig. 11. Analysen er nødvendig for å kunne vurdere hvilke vedlikeholds- eller utbedringstiltak som er best egnet for å sikre at konstruksjonen kan oppfylle sin funksjon.

Avklaring av eventuell vernestatus og kulturhistoriske verdier er en del av tilstandsanalysen. Det er viktig å kartlegge og synliggjøre de kulturhistoriske verdiene ved konstruksjonen for å kunne ta særlig hensyn til dette ved vurdering og anbefaling av vedlikehold- og utbedringstiltak.

525.304 Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk

3 Fallforhold og avrenning

31 Fall på membran

Membraner på terrasser må ha fall til renne eller sluk. I den ferdige konstruksjonen bør membran som ligger over varmeisolasjonen (rettvendte tak) ha fall på minst 1 : 100. Terrasser som er utført etter prinsippet for omvendte tak eller duotak, bør ha fall på membranen på minst 1 : 40. Fallet på membranen etableres ved å avrette fall på bærekonstruksjonen, eventuelt benytte skråskåret isolasjon. Renner bør ha fall på minst 1 : 60.

32 Fall på overflatesjiktet

Betongpåstøp med eller uten keramiske fliser må alltid ha fall på minst 1 : 100. Åpne overflatesjikt, som betongheller på klosser eller tretremmer, kan legges horisontalt, forutsatt at det ellers er tilfredsstillende avrenning til membran, se pkt. 31.

4 Avslutning av membranen mot tilstøtende konstruksjoner

41 Generelt

Membranen må føres så høyt opp på tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer at den har vanntett utførelse i en høyde på minst 150 mm regnet fra overflaten av slitelaget. Membranen må avsluttes slik at vann ikke kan trenge inn bak membranoppbretten. Ved bruk av åpent slitelag som tretremmer eller betongheller på klosser kan oppkanten på 150 mm måles fra overflaten av membranen.

42 Avslutning mot trevegger

Ved tilslutning til trevegger er det viktig at membranen føres opp bak veggens vindsperre. Figur 42 viser en vanlig løsning når det benyttes vindsperre av rullprodukt. Det kan også brukes vindsperre av bygningsplater og rullprodukt utenpå i tillegg.

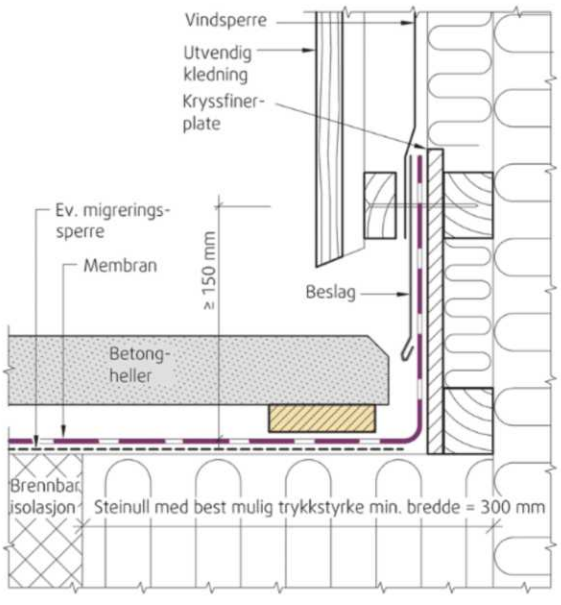


Fig. 42
Tilslutning mellom terrassemembran og vegg med oppkant > 150 mm. Veggens vindsperre er ført ned utenpå membranoppkanten og avsluttet med klemming.

64 Innfestingsdetaljer og gjennomføringer

Man må unngå at innfestingsdetaljer og andre gjennomføringer gjennombryter membranen like over terrassedekket eller på toppflaten av parapeten. Rekkverksfester m.v. kan monteres på utsiden av terrassen, eller på innsiden av parapet like under beslaget og mer enn 150 mm opp fra terrassedekket, se fig. 44 b.

Gjennomføringer i membranen bør detaljprosjekteres på forhånd og monteres samtidig med membranen. Gjennomføringer av rør o.l. må tettes med mansjetter som limes eller sveises både til membranen og til gjennomføringen.

523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke

3 Valg av løsning

31 Generelt

Prosjektering av balkong- og svalgangsløsninger involverer mange fag. Det er derfor viktig å samkjøre krav og interesser tidlig i prosessen.

Bæresystemet til balkong- eller svalgangsdekket har betydning for fuktsikringen av fasaden og dørterskelen. Bærekonstruksjonen for balkong- eller svalgangsdekket kan være:

– utkraget
– opphengt
– frittstående

Ved frittstående bærekonstruksjon bør man velge en løsning som gir lite nedbøyninger parallelt med fasaden for å hindre utettheter og økt lokal fuktpåkjenning mot tilstøtende yttervegg.

2 Tettesjikt med membranoppkant ved terskel

22 Høyde på membranoppkant

Kravet om trinnfrihet fører til at underkant av terskel blir liggende omtrent i høyde med tilstøtende gulv. For å ivareta fuktsikring må det imidlertid være et tettesjikt (membran) i utegulvet med en oppkant ved terskelen. Tettesjiktet i gulvet på overdekket balkong eller svalgang med moderat slagregnsbelastning bør ligge minst 50 mm lavere enn dørterskelen.

Høyere membranoppkant ved terskel gir bedre beskyttelse mot fuktinntrengning. En bredere renne kan også ta unna større vannmengder. Det kan være nødvendig at balkonger og svalganger med stor slagregnsbelastning har membranoppkant på opptil 150 mm ved dørterskel.

Tettesjikt med membranoppkant kan etableres på to måter:

– med bruk av oppfôret utegulv
– med en renne ved yttervegg

Figur 4 viser eksempel på oppbygning av dørterskel i balkong eller svalgang med isolert armeringsforbindelse og oppfôret utegulv. Ved bruk av tretremmer må tilfarerne ha tilstrekkelig høyde for innfesting av tremmer. Tretremmer er lite aktuelt for svalganger fordi de vinterstid kan bli svært glatte, se også Planlegging 323.111.

Balkonger og svalganger med stor slagregnsbelastning bør ha høyere membranoppkant ved dørterskel enn vist i fig. 4. For å få til dette er det i de fleste tilfeller nødvendig å fôre opp også det innvendige gulvet, noe som vil påvirke bygningens totale høyde.

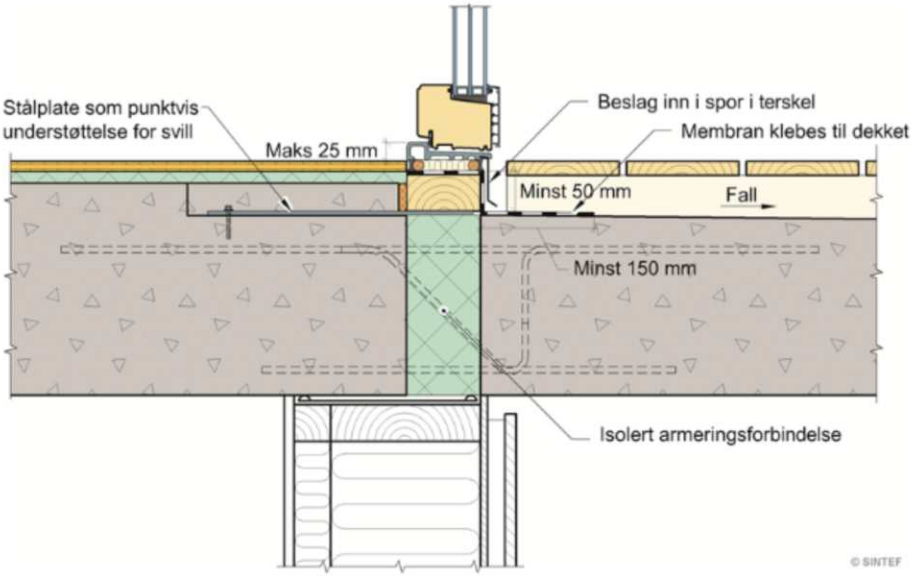


Fig. 4
Eksempel på terskelløsning for balkong eller svalgang med isolert armeringsforbindelse og oppfôret utegulv
Løsningen forutsetter at balkong eller svalgang er overdekket og har moderat slagregnsbelastning. Tettesjiktet på balkong- eller svalgangsdekket må ligge minst 50 mm lavere enn underkanten av terskelen. På steder med stor slagregnsbelastning kan det være nødvendig å øke membranoppkanten noe, opptil 150 mm.

Beskrivelse av avdekket forhold:
Ved undertegnedes befaring ble det avdekket manglende oppbrett på membranen i overgangen mellom gulv og vegg, mangelfull tetting rundt tresøyler, nedløpsrør og sluk i renne, det ble avdekket at det var tredd inn ett plastrør på ca 10 cm ned i det opprinnelige avløpsrøret i rennen, det var ingen mansjett eller annen for form tetting rundt røret utover fugemasse av ukjent type, som igjen kun var påført polyuretan maling. Videre ble det avdekket feil fallforhold i selve rennen. Det ble avdekket at påstøpen går opp til overkant dørterskel på boddøren og kjøkkendøren uten noen form for fuktsikring/tetting i overgangen mellom gulv og terskler. I fronten av terrassen, under blomsterkassene er ikke de opprinnelige gulvflisene fjernet, her er det påført maling rett på flisene.
Langs med alle nedstøpte beslag og terskler, samt rundt alle gjennomføringer, er det benyttet en form for kantisoleringsbånd, disse har ingen tettende funksjon.

Utbedringen fremstår som dårlig planlagt, og det er usikkert hva som er lagt til grunn for utbedringsmetode, samt hva som er prosjektert.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:
Det finnes godt innarbeidede rutiner for hvordan man løser tettesjiktet/membranen i overgang mellom gulv og vegg, anslutning mot terskler og terskelhøyder, anslutninger rundt gjennomføringer og avløp/sluk, samt fall på renner.
Ingen av de valgte løsningene fremstår som godt prosjektert, eller fagmessig utført, og strider imot kravene i TEK17, samt vedlagte SINTEF Byggforsk byggdetaljblader, 525.304 og 523.733.

Konsekvens:
Fukt/vann fra nedbør kan trenge inn i konstruksjonen mellom terrassegulv og yttervegg, samt mellom terrassegulv og terskler, dette kan føre til fukt, sopp/råteskader i konstruksjonene, som igjen kan føre til ett dårlig inneklima. Utette avslutninger rundt gjennomføringer i terrassegulvet vil kunne føre til at fukt/vann trenger inn og forringer levetiden på gulvkonstruksjonen, samt fukt råteskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Feil fallforhold på renne vil føre til at fukt/vann blir stående i rennen, dette vil fryse og dannes til is ved kalde perioder, noe som er med på å forringe levetiden til tettesjiktet. Ved større mengder nedbør kan det føre til at vann renner over kanten og ut i front av terrassen i stedet for å renne ut av sluket. Mangelfulle avslutninger og tettinger ved søyler av treverk, vil føre til at disse tar til seg fuktighet og blir utsatt for fukt og råteskader. Gulvflisene som ikke er fjernet under blomsterkassene vil kunne løsne, og dermed skade tettesjiktet som er påført disse. Da påstøpen går helt opp til overkant terskel på terrassedøren fra kjøkkenet, vil det i tillegg til manglende fuktsikring ikke være mulig å senere velge ett annet alternativ enn alternativ 1. Polyuretanmaling med friksjonssand, som beskrevet under alternativer til toppdekker i beskrivelsen til Korek Eiendom AS.
Om man hadde valgt ett av de andre alternativene ville det ikke være mulig å få åpnet hverken boddøren eller terrassedøren fra kjøkkenet.

Nødvendige utbedringer:
Før utbedringen, anbefales det å få utarbeidet en tilstandsanalyse av samtlige terrasser i sameiet, dette for å kartlegge omfanget av betongskader og eventuelle skader på tilstøtende konstruksjoner, denne analysen vil kunne gi ett tydelig bilde av skadeomfanget og samtidig danne ett grunnlag for å konkludere med en utbedringsmetode.
Det er viktig at terrassene fungerer til sitt formål etter utbedringen, samt at forskriftskravene blir ivaretatt. Det vil være en omfattende oppgave å kartlegge skader og prosjektere en slik utbedring, men dette bør legges til grunn før selve detaljkalkuleringen kan utarbeides.
Detaljkalkulering av utbedringen kan ikke gjennomføres før man har dette som grunnlag.

Allikevel må den jobben som allerede er utført på terrassene, i det minste føre til at terrassene blir fullstendig tette, slik at vann/fukt ikke kan trenge inn i terrassegulvet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner.

Korek Eiendom AS må dokumentere for at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene og kravene i TEK17. Det må videre dokumenteres for at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Alle beslag langs veggene demonteres for å muliggjøre videre arbeid med oppbrett av membranen i overgang mellom gulv og vegger, dette innebærer at alle opprinnelige og nye beslag fjernes.
Deretter må det etableres påstøp i søkkene som vil oppstå når de opprinnelige beslagene er fjernet.
Videre etableres en 15 cm høy oppbrett av polyuretan mot veggen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Når oppbrettet er utført, monteres nytt beslag langs veggene.

Nåværende kjøkkendør byttes ut med en lavere dør. Dette gjør det mulig å opprette en oppbrett mot terskelen, samt montere et nytt terskelbeslag.

Det monteres en høy nok terskel i boden med tilhørende oppbrett og beslag. Boddøren tilpasses etter at terskelen er på plass.

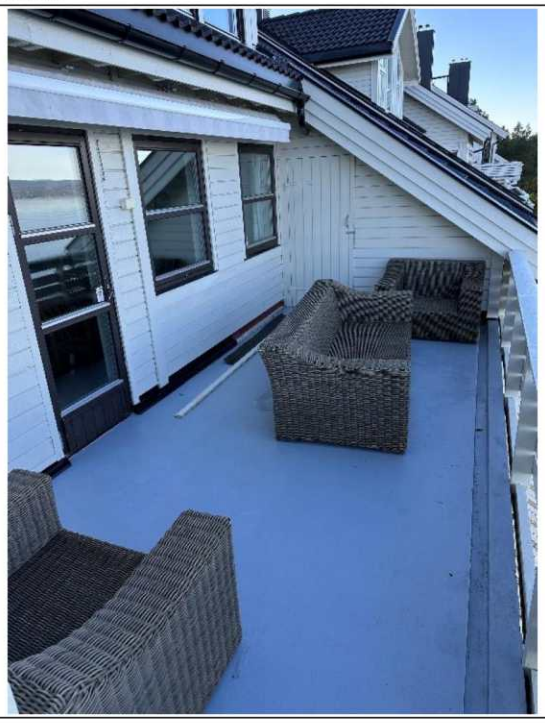
Polyuretanen i vannrennen fjernes, og fallet utbedres, før påføring av nye strøk med polyuretan.

Hullene til de to nedløpene og på terrassen kjernebores opp, og det monteres foringsrør helt ned til taket på terrassen under. Det samme gjelder for sluket i rennen, deretter monteres en mansjett for å unngå lekkasje mellom vannrenne og foringsrør.

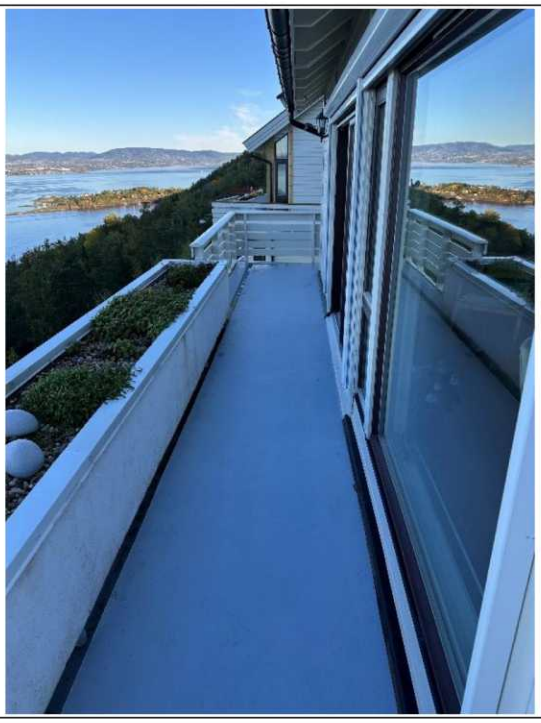
Det monteres mansjetter rundt tresøylene.

Terrassegulvet slipes, før det etableres ett nytt toppdekke av sklisikker polyuratlakk.

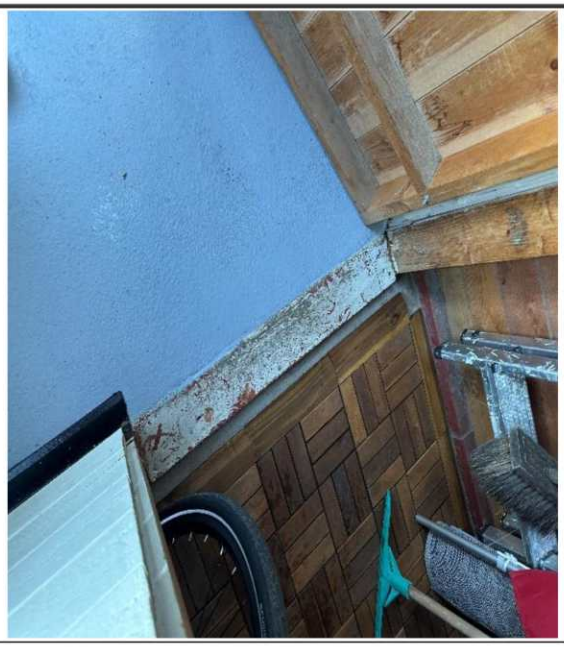
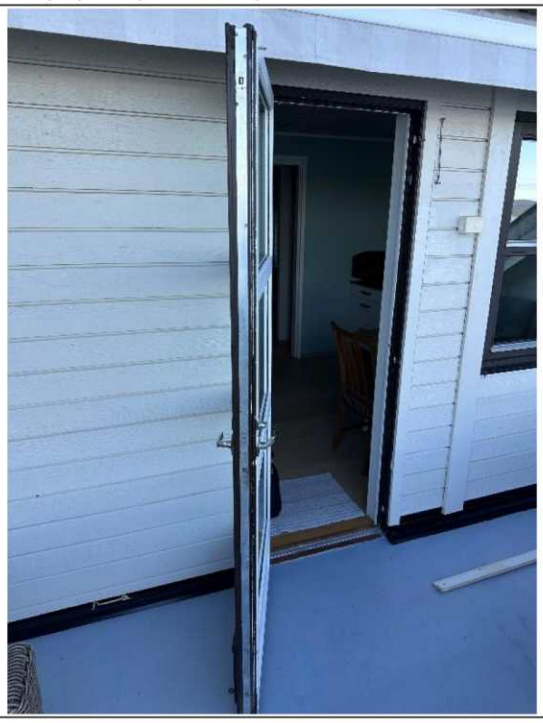
Bilder:



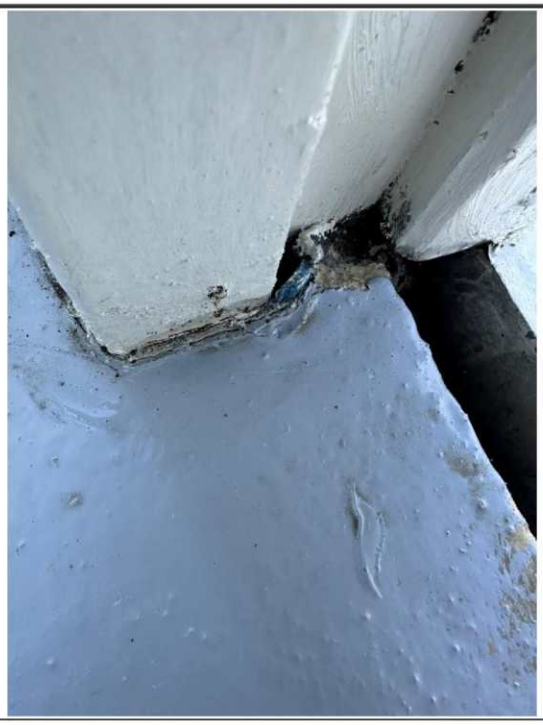
Bildet viser terrassen, utgang fra kjøkken og bod i enden.

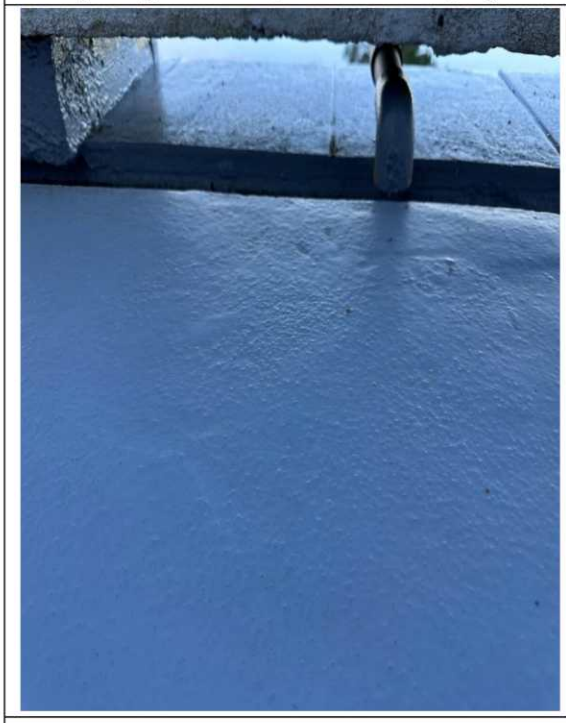


Bildet viser terrassen i front av stuen.

	
Bildet viser terskel mellom bod og terrasse. Påstøpen er jevn med topp terskel.	Fotografert fra innsiden av boden, her ser man at den nye påstøpen er i høyde med terskel inn til bod,
	
Den blå pilen viser overgangen mellom terrasse og terskel til bod, her er det støpt helt opp til toppen av terskel, uten noen form for oppbrett på membranen. Den røde pilen viser gulvet i boden. Her er det ingen membran.	Bildet viser terrassedør fra kjøkkenet.

	
Det er støpt opp til overkant terskel på kjøkkendøren, det er ingen form for oppkant på membranen, eller beslag under terskel. Denne løsningen har ingen form for fuktsikring.	Bildet viser overgang mellom gulv og vegg, her er det støpt inn mot det opprinnelige røde beslaget som er hvitmalt i bunnen. Det er ingen oppbrett på membranen.
	
Bildet viser skyvedør fra stue.	Under skyvedøren til stuen er det støpt inn mot det opprinnelige beslaget, altså ingen oppbrett på membranen i overgangen mellom gulv og terskel. Fuktighet/vann kan trenge inn mellom beslag og tettesjikt/membran. Mellom beslaget og påstøpen er det synlig en form for kantisoleringsbånd, dette båndet har ingen tettende effekt.

	
Bildet viser samme overgang mellom gulv og vegg, det er montert ett nytt beslag over det opprinnelige beslaget som kun er fuget i overgangen mot gulvet, dette er ingen fuktsikker løsning.	Bildet viser en av de nedstøpte tresøylene. Her er det ingen form for fuktsikring i overgangen mellom søylen og terrassegulvet. Vann vil kunne trenge inn mellom tettesjikt/membran og søyle.
	
Bildet viser gjennomføring av nedløpsrør, her er det heller ingen form for fuktsikring mellom rør og terrassegulvet. Vann vil kunne trenge inn mellom tettesjikt/membran og rør.	Bildet viser rørgjennomføring/sluk i renne. Her er det tredd ned en ca 10 cm rørstump som kun er fuget rundt og overmalt, her vil vann kunne trenge inn i overgangen.

	
Midt på terrassen står det vann i rennen. Vann er som kjent det perfekte nivelleringsverktøy, så ytterligere undersøkelser er overflødig.	Under blomsterkassene er det unnlatt å fjerne gulvflisene, disse er påført maling.
	
Bildet viser ett av benene til blomsterkassene, dette er malt over uten at malingen dekker fullstendig, fukt fra innsiden av blomsterkassene kan fortsatt trenge ned i benene og videre ned i betongdekket.	Bildet viser utsiden av blomsterkassen, her er det avskallet puss, dette kan tyde på fuktighet i konstruksjonen.

	
De røde pilene markerer ett område med luftbobler i malingen. Det er i tillegg ujevn utførelse av sklisikringen/friksjonssanden som er påført i det øverste malingslaget/ toppdekket som nevnt under alternativ 1 i pristilbudet til Korek Eiendom AS. Eier har betalt ett tillegg for dette toppstrøket.	

Anslåtte utbedringskostnader:
Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

Beskrivelse	ant	enh	pris	sum
Demontering av kledning og beslag, samt levering og montering av nye beslag er kalkulert under punkt 12.2.				
Støping i søkk etter opprinnelige beslag.				
Demontere terrassedør på kjøkken. Levere og montere ny, lavere dør før etablering av høyere terskel, inkludert foringer og listverk.	1	RS	21 500,-	21 500,-
Etablere høyere terskel ved boddør, inkl tilpassing av dørblad.	1	RS	7 000,-	7 000,-
Etablere oppbrett på membranen langs yttervegger og terskler.	1	RS	20 000,-	20 000,-
Levere og montere mansjetter på tresøyler.				
Polyuretan fjernes i renne, før korrekt fall etableres, og polyuretanen tilbakeføres.	1	RS	15 000,-	15 000,-

Demontering av nedløpsrør og sluk, kjerneborre større hull for etablering av foringsrør, inkludert foringsrør, mansjetter og remontering av nedløpsrør og sluk.	2	stykk	4 500,-	9 000,-
Terrassegulvet slipes, før nytt fuktsikkert og sklisikkert toppdekke etableres.	1	RS	20 000,-	20 000,-
Rigg og drift	15	%	92 500,-	13 875,-
Sum eks mva				106 375,-

12.2 - Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag.

Oppbygging:
Yttervegger som bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel.
Omramninger på dører og vinduer av rektangulær kledning.
Utvendige og innvendige hjørner av rektangulær kledning.

Opplysninger gitt i kontrakt/byggebeskrivelse:

3. Utelukkelse av all fukt/vannskader, Ta av de 2 nederste panelene for å sjekke råte/fukt - ev tørke ut fukt og bytte ev skade på konstruksjon/panel. Male ny panel. (Bunnsville i 10 boder har råte og må skiftes 2"x4" ca 1m)

4. Oppsett av dampsperre/fuktsperre og oppbrett på ca 15-20cm opp bak panel, samt påfør egnet hulkil mot ben under blomsterkasse.

CB MJ

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:
TEK17.

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

SINTEF Byggforsk byggdetaljblader:

542.101 Liggende og stående trekledning

46 Skjøter

Lengdeskjøting av kledningsbord bør unngås om mulig. Endeveden suger vann slik at det kan oppstå lokale skader i form av sprekkdannelser og råte. Det kan være utfordrende å unngå skjøter i liggende kledning fordi bordene ofte ikke er lange nok til å spenne over hele fasaden. Skjøtene må da spres jevnt over veggflaten.

Figur 46 viser eksempler på skjøting av liggende kledning. Hvis kledningsbordene ikke har endepløying, må skjøtene understøttes av en lekt. For å unngå sprekker ved en skjøt vil det være en fordel å forbore og spikre eller skru bordene for hånd nærmest skjøten. For to bord som skjøtes, bør årringene vende samme vei for at bordene ikke skal vri seg hver sin vei.

Endeveden i bordskjøter må behandles før montering. Se pkt. 71.

Kledningsbord kan leveres i spesiallengder med fingerskjøtt virke. Dette kan være aktuelt for rektangulære bord brukt i hjørnekasser eller vindskier.

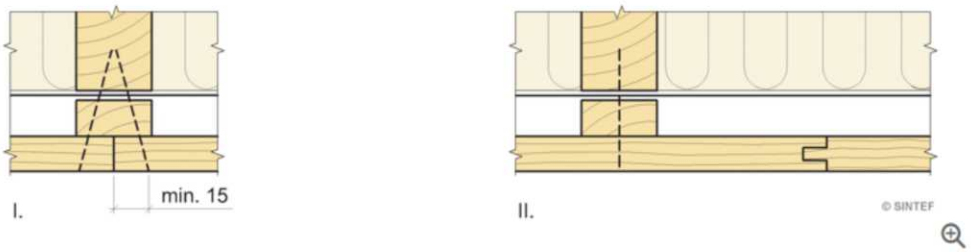


Fig. 46
Eksempel på skjøting av liggende kledning (horisontalsnitt)
I. Skjøt av kledningsbord uten endepløying. For å unngå sprekker kan det være en fordel å forbore og spikre eller skru bordene for hånd nærmest skjøten.
II. Skjøt av kledningsbord med endepløying

47 Hjørner

Liggende kledning har eksponert endeved i alle hjørner. Faren for kapillærsug kan være stor. Figur 47 a viser hjørneløsninger som gir god fuktbeskyttelse av endeveden. På hjørnekasser for kledninger med skrå framside kan man benytte krabbelist som sørger for mindre innsig av vann i hjørnekassa.

47 Hjørner

Liggende kledning har eksponert endeved i alle hjørner. Faren for kapillærsug kan være stor. Figur 47 a viser hjørneløsninger som gir god fuktbeskyttelse av endeveden. På hjørnekasser for kledninger med skrå framside kan man benytte krabbelist som sørger for mindre innsig av vann i hjørnekassa.

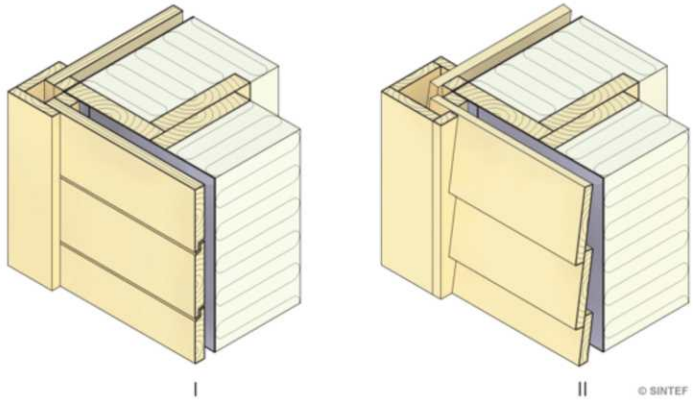


Fig. 47 a
Eksempel på ulike hjørneløsninger
I. Enkel hjørnekasse
II. Hjørnekasse med krabbelist

Figur 47 b viser ulike hjørneløsninger der endeveden er eksponert. Slike løsninger bør ikke benyttes på steder med mye slagregn fordi endeveden kan suge opp mye av vannet som driver sideveis på kledningen. Endeveden må behandles grundig, se pkt. 71.

56 Skjøter

Lengdeskjøting av kledningsbord bør unngås om mulig. Endeveden suger vann slik at det kan oppstå lokale skader i form av sprekkdannelser og råte. Kledningsbordene er vanligvis lange nok til at man kan unngå skjøter i stående kledning på småhus. Eventuelle skjøter bør plasseres så høyt opp på veggen som mulig og spres over veggflaten. På større bygninger vil man ikke kunne unngå skjøter i kledningen. Da kan man vurdere å dele opp kledningen i felter som vist i pkt. 82.

Figur 56 viser eksempler på skjøting av stående kledning. Hvis kledningsbordene ikke har endepløying, må skjøtene understøttes av en lekt, og kledningen bør skråskjæres i endene. For stående kledning med endepløying er det spesielt viktig at not er plassert i henhold til leverandørens anvisning og slik at det ikke samles opp vann i skjøten. For å unngå sprekker ved en skjøt vil det være en fordel å forbore og spikre bordene for hånd nærmest skjøten. For to bord som skjøtes, må årringene vende samme vei for at bordene ikke skal vri seg hver sin vei.

Endeveden i bordskjøter må behandles før montering. Se pkt. 71.

For å unngå skjøter kan kledningsbord leveres i spesiallengder med fingerskjøtt virke. Dette kan være aktuelt for rektangulære bord brukt i hjørnekasser eller vindskier.

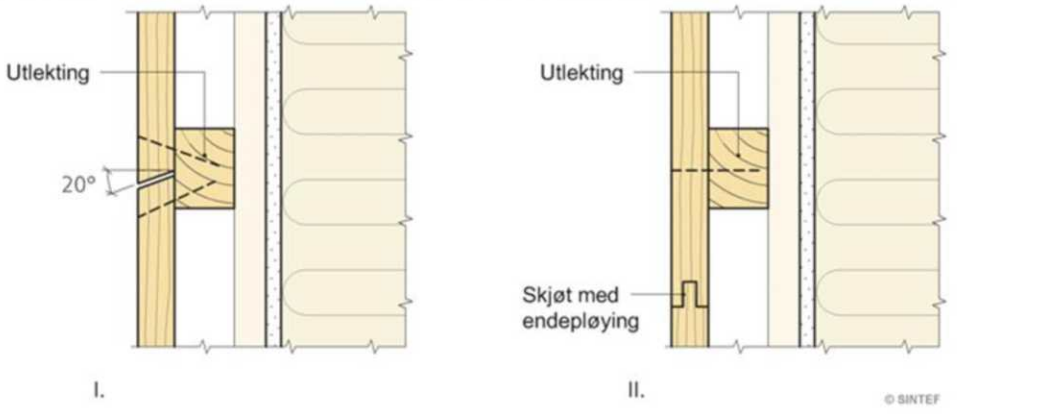


Fig. 56
Eksempel på skjøting av stående kledning (vertikalsnitt)
I. Skjøt av stående kledningsbord uten endepløyning.
II. Skjøt av bord med endepløying. Not må plasseres slik at det ikke samles opp vann i skjøten.

8 Tilslutningsdetaljer

81 Generelt

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut.

Ved avslutninger bør underkanten av stående kledningsbord være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkanten. Kledningen bør avsluttes 6–10 mm over utstikkende fasadedetaljer slik at vann drypper av, se fig. 81. Hvis kledningen skal overflatebehandles, bør det være en avstand på 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid.

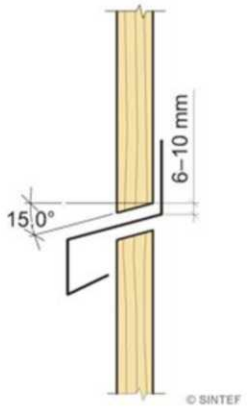


Fig. 81
Avslutning av stående kledningsbord. Underkanten av kledningen skråskjæres med en vinkel på ca. 15°.

520.415 Beslag mot nedbør

2 Påkjenninger

21 Slagregn

Påkjenningene på beslag mot nedbør er størst i kystnære områder, der det er særlig mye vind, slagregn (nedbør som vinden driver inn mot en loddrett flate) og snøfokk [921]. Slagregn kan drive inn gjennom åpninger i eller rundt beslaget. Slagregn kan også drive inn bak luftede kledninger og ned på for eksempel vannbrettbeslag over vinduer. Slagregnmengden er høyst varierende i de ulike delene av landet, se Byggdetaljer 542.003.

22 Temperatur

Variasjoner i utetemperaturen gir temperaturbevegelser i beslagsmaterialene, se tabell 62. Skjøter og overganger til tilstøtende bygningsdeler må være utformet slik at de tillater disse bevegelsene uten at det oppstår skader. Bevegelsene er størst på solvendte fasader og for beslag med mørk farge.

82 Beslag over oppbrettet membran/tekning mot høyere yttervegg med luftet kledning eller skallmur
Mot vegger som kan fuktes opp av slagregn, må både det underliggende tettesjiktet, som taktekning og membran, og overgangsbeslaget avsluttes innenfor veggens vindsperresjikt. Utsatte vegger er for eksempel skallmurer, se fig. 82 a, eller vegger med luftet kledning, se fig. 82 b. I skallmurer må man føre overgangsbeslaget igjennom ytre vange og inn i tett bakvegg / indre vange.

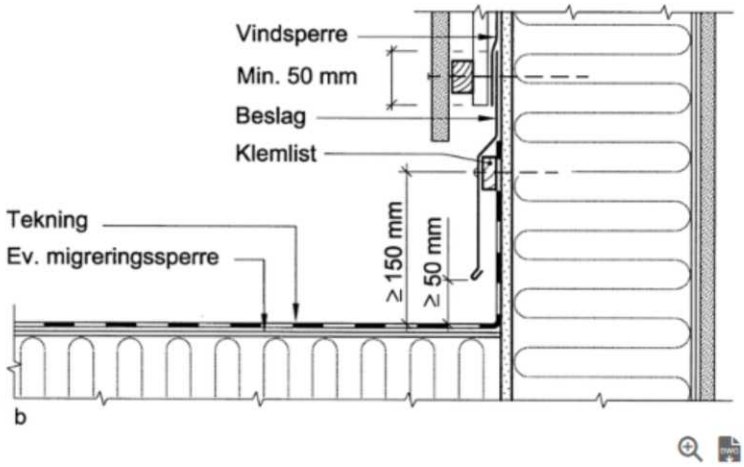


Fig. 82 a og b
Eksempel på avslutning av beslag mot yttervegg med skallmur eller luftet kledning. Både tekning og beslag må føres innenfor veggens vindsperresjikt. Tekningen må festes til veggen med en klemlist, som man også kan feste beslaget til.
a. I skallmurer må vannet dreneres ut av veggen via drenssjikt og åpne stussfuger. Drenssjiktet kan være av metall, asfaltbelegg eller takfolie, og må ha tette skjøter.
b. Beslag avsluttet bak en overlappende vindsperre

Beskrivelse av avdekket forhold:
Det ble ved undertegnedes befaring avdekket tømrerarbeid og blikkenslagerarbeid som er utført på en estetisk skjemmende måte. Det ble avdekket feil ved endeskjøter, tilpassing av kledningen, innfesting av kledning og omramninger. Videre ble det avdekket bruk av feiltilpasset beslag og feil i montering av beslag.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:
Det finnes godt innarbeidede rutiner for montering og tilpassing av utvendig kledning.
Det finnes godt innarbeidede rutiner for montering og tilpassing av beslag.
Det er ingenting som tyder på at hverken tømrerarbeider eller beslagsarbeider er utført av fagfolk.
Avvik fra TEK17 § 13-9. Generelle krav om fukt.
Avvik fra SINTEF Byggforsk byggdetaljblad 542.101 og 520.415.

Konsekvens:
Utførelsen er estetisk skjemmende og vil føre til at fukt/vann vil trenge inn i konstruksjonene, noe som igjen kan føre til fukt og råteskader.

Nødvendige utbedringer:
Omramninger, hjørnekasser, og nederste kledningsbord må fjernes og erstattes med ny tilpasset kledning. All kledning må behandles i endeveden. Beslaget som er montert i overgang mellom terrassegulvet og ytterveggen må fjernes og erstattes med ett beslag som er riktig utformet og riktig plassert/montert, dette beslaget må tapes i overgangen mot vindsperre.

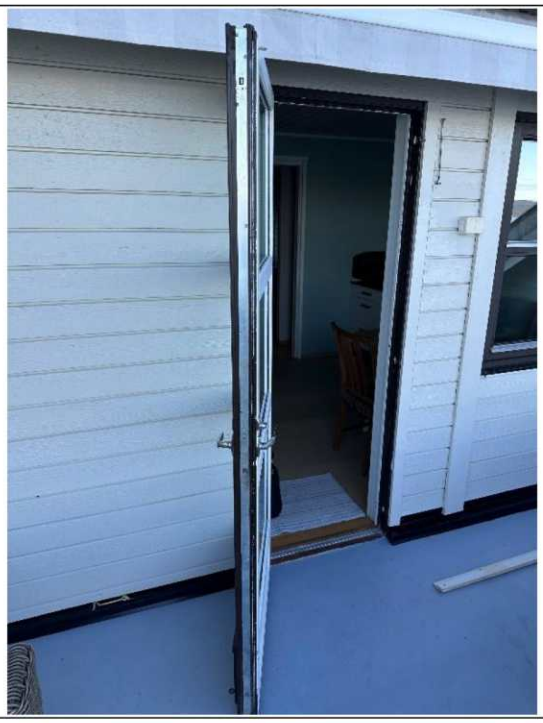
Bilder:



Bildet viser enden av ett dekkbord, enden er ikke kuttet i 15 grader. Og heller ikke behandlet i endeveden.



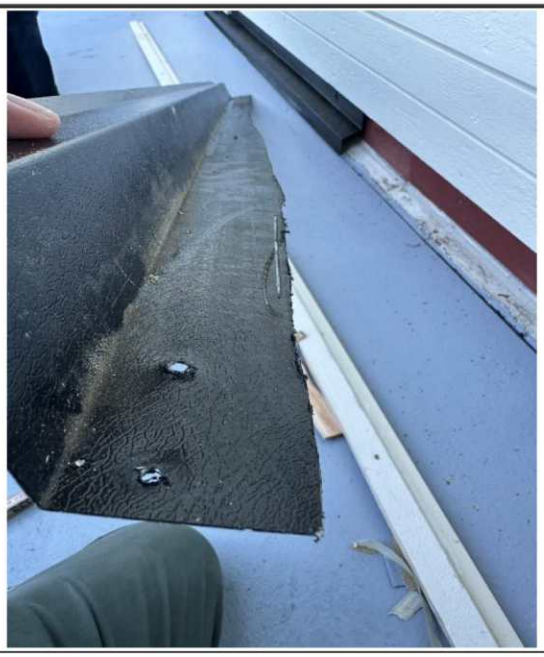
Bildet viser omramningen på kjøkkendøren, her er det skjøtet inn en bit på 5 cm, som i tillegg er sprukket som følge av innfestingen. Bildet viser også ufagmessig endeløsning på beslaget, denne løsningen er ikke vanntett. Utførelsen tyder på lite fagkunnskap. Utformingen av beslaget fører til at dørbladet blir skadet når døren åpnes., og at døren ikke lar seg åpne fullt ut. (se bildet under).



Beslaget i bunnen av døren fører til at døren ikke lar seg åpne i full stilling. Bildet viser maks åpning.



Bildet viser utformingen på det nye beslaget.

	
Bildet viser at beslagets oppbrett/bakkant er tilpasset. Tilpassingen ser ikke ut til å være utført av fagfolk. Det vises også to skruehull etter beslagsskruer med pakning.	Bildet viser skruetypen som er benyttet, denne type skruer er ikke beregnet for bruk bak kledningen, da det store skruehodet fører til at man ikke får kledningen inn mot spikerslagene.
	
Bildet viser at det nederste kledningsbordet ikke er montert tett mot spikerslagene, dette som følge av de store skruehodene som nevnt over, dette fører igjen til at den rektangulære kledningen som er montert i det innvendige hjørnet spriker ut fra kledningen midt på veggen.	Omramningen på det ene stuevinduet er kappet av og skjøtet uten å være kuttet i 20 grader.

	
Omramningen på skyvedøren er kappet i forskjellige lengder, enden er ikke kuttet i 15 grader.	Den røde pilen markerer ett stort hull i beslaget, dette som følge av ufagmessig endeløsning. Her vil fukt/vann kunne trenge inn og renne ned mellom det bakenforliggende opprinnelige beslaget og gulvkonstruksjonen som mangler oppbrett på tettesjiktet/membranen.
	
Hjørnekassen er ikke kuttet i 90 grader, og heller ikke i 15 grader på enden.	Kledning som er skjøtet med en bit på 4 cm uten videre innfesting enn å være tredd på tilstøtende fjær.

Anslåtte utbedringskostnader:
Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

Beskrivelse	ant	enh	pris	sum
Tømrerarbeider:				
Demontere og remontere utvendig persienne.	4	Timer	800,-	3 200,-
Fjerne hjørnekasser, innvendige hjørner, vindu/døromramninger samt de to nederste radene med liggende kledning.	5	Timer	800,-	4 000,-
Montere nye hjørnekasser, innvendige hjørner vindu/døromramninger, samt to nederste rader med liggende kledning.	8	Timer	800,-	6 400,-
Blikkenslagerarbeider:				
Fjerne beslag i overgang mellom gulv og vegg.	3	Timer	900,-	2 700,-
Produsere og montere nye tilpassede beslag.	10	Timer	900,-	9 000,-
I-sekk for avfall.	1	RS	1 800,-	1 800,-
Malerarbeider:				
Behandle kledningens endeved.	3	Timer	600,-	1 800,-
Materialer:				
Liggende kledning.	40	lm	65,-	2 600,-
Rektangulær kledning.	35	lm	50,-	1 750,-
Festemidler.	1	RS		
Vindsperretape.	1	Rull.	550,-	550,-
Beslag.	1	RS	4 500,-	4 500,-
Grunning, maling/beis.	1	RS	500,-	500,-
Rigg og drift	15	%	38 800,-	5 820,-
Sum eks mva				44 620,-

13. Utbedringskostnader oppsummert

Post	Beskrivelse	Beløp
12.1	Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.	106 375,-
12.2	Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag	44 620,-
	Sum	150 995,-
	Mva	37 749,-
	TOTALT	**Kr 188 744,-**

Bjørneskrenten Terrassesameie

Krav om ekstraordinært årsmøte i Bjørneskremte Terrasesameie fremmet i e-post den 11. januar 2026 klokken 15:47 av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere (personene er identifisert i e-posten

Beskrivelse av bakgrunnen for kravet fremsatt i e-post søndag den 11. januar 2026 klokken 15:47

Kopi av kravet fremsatt kommer frem av vedlegg 1 til dette dokumentet.

Referanser til Eierseksjonsloven med begrunnelse

1. Eierseksjonslovens § 42
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 42:** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

2. Eierseksjonsloven § 40: Begrunnelsen for kravet er dokumenterte avvik ved rehabiliteringen av terrassene og forhold som krever beslutning fra årsmøtet som sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40.
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 40 Ekstraordinært årsmøte:** *Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.*

3. ***Eierseksjonsloven § 57:***
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 57:** *Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.*

Styre leders kommentarer til krav om ekstraordinært årsmøte samt referanser til eierseksjonsloven:

1. Referanse til eierseksjonsloven § 42: Kravet om ekstraordinært årsmøte er fremmet av 15 seksjonseiere som representerer 35.7% av seksjonseierne. Dette innebærer at kravet om avholdelse av ekstraordinært årsmøte med god margin er innenfor de kravene loven stiller
2. Referanse til eierseksjonsloven § 40: Denne bestemmelsen gjelder beslutninger i årsmøtet. Forslagsstiller skriver følgende: ***Sakene gjelder fastsettelse av retningslinjer for leverandørvalg, samt instruks til styret som gjelder reklamasjon og håndtering av avvik (jf. § 57), hvilket ligger direkte under årsmøtets myndighetsområde***. Det er uklart for styreleder hvorledes denne lovhenvisningen begrunner innkallelse til ekstraordinært årsmøte. Styreleder tillater seg selv likevel i å spekulere på om forslagstillerne med dette antyder hvordan seksjonseierne må stemme på et konkret, men på forslagstidspunktet, et udefinert grunnlag og dokumentasjon om hvordan årsmøtet må forholde seg til saksfremlegget. Styreleders vurdering er at det fremstår som særdeles frimodig på denne måte å (forsøke) å instruere seksjonseierne i deres egne vurderinger og stemmegivning.

3. Referanse til eierseksjonsloven § 57: Denne bestemmelsen omhandler styrets oppgaver. Henvisningen til denne bestemmelsen indikerer, uten at det blir eksplisitt uttalt, mistillit til styret. Styreleder finner det bemerkelsesverdig å fremme et slik forslag uten å klart definere at det er et mistillitsforslag som kommuniseres.

E-post sendt søndag 18 januar 2026 klokken 18:33

Følgende dokumenter ble vedlagt e-posten:

1. Forslag til vedtak
2. Saksfremstilling – ekstraordinært årsmøte rehabiliterte terrasser
3. Vedlegg 1 – Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering
4. Rettspraksis med hensyn til Korek Eiendoms ansvar
5. Rapport tilstandsanalyse, endelig 3.12.2025
6. Rapport ved vurdering av utførelse Bjørnestupet 19 Rev2.pdf

Styreleder vil i det følgende gi sine egne kommentarer (punkt for punkt) til det ovenstående materialet:

Punkt 1 Forslag til vedtak

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	Retningslinjer for leverandører: Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å være i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.	Dette er subjektive vurderinger uten referanse til definert faktum. Forslagsstillerne stiller her spørsmål til om styrets oppfølging og vurdering av leverandørens leveranser, med andre ord: • Leverandør har ikke levert arbeid som er dokumentert å være i samsvar med krav til vesentlig vedlikehold; • Anerkjente bransjenormer; • Eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller krav til seriøsitet og faglig egnethet **Styreleders anmerkning**: Forslagstillerne benytter her generelle, og derigjennom ikke faglig definerte, kommentarer. Med andre ord; subjektive og ikke dokumenterte forhold til leverandørens leveranser og enda viktigere mistillit til styrets vurderinger og integritet. Dette er alvorlige anklager som må dokumenteres.
2	Pålegg om reklamasjon: Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stærk & Co AS og Follo Taksering utbedres uten kostnad for sameie.	Forslagstillerne pålegger styret å reklamere på utført arbeid. **Styreleders anmerkning:** Dette er nok en formulering av mistillit til styret. I tillegg vil styreleder anføre at rapporten fra Follo Taksering er en rapport som kun omhandler vurdering av Nils Johan Føyn sin egen terrasse og er et bestillingsverk baser på Nils Johan Føyn sine egne (ikke faglig dokumenterte) egen undersøkelses av sin private terrasse. Styreleder vedlegger for ordens skyld rapport mottatt av Nils Johan Føyn, utarbeidet forut for Follo Takserings sitt arbeide, presentert i privat møte med styreleder. Konklusjonene i rapporten er utarbeidet av Nils Johan Føyn forut for Follo Takserings sitt arbeide. Rapporten

		fra Stærk & Co ble bestilt av styreleder etter avtale med Nils Johan Føyn. Styreleders konklusjon er at også dette er å betrakte som en mistillit til styret. Det å pålegge styret å foreta definerte beslutninger som i henhold til seksjonseierloven tilligger styret er å uttrykke konkret mistillit til styrets vurderingsevne.
3	Krav til utførelse: Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.	Dette er nok et eksempel på dyp mistillit til styrets evne og integritet til å engasjere profesjonelle yrkesutøvere.
4	Subsidiært krav: Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.	Dette er nok et tilfelle av dyp mistillit til styret vurderingsevne og integritet til å utføre sine lovpålagte oppgaver med profesjonalitet og integritet.
5	Fullmakt til juridisk bistand: Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.	Styret er ansvarlig for den daglige driften i sameiet. Det at forslagsstillerne tillater seg og presiserer at styret må ha en særskilt fullmakt til å utføre sine oppgaver er nok et eksempel på at forslagstillerne har dyp mistillit til styrets evne og integritet til å utføre sine oppgaver i henhold til de lov og vedtekter.

Styreleders oppsummering og konklusjon

Styreleders totalvurdering er at samtlige 5 punker for vedtak på ekstraordinært årsmøte i realiteten er et mistillitsforslag til styret. Dette må gå klart frem av forslagstillernes krav til ekstraordinært årsmøte og saksfremlegget. Styreleder ber forslagsstillerne om å oppdatere sin innstilling slik at det seksjonseierne i innkallingen til ekstraordinært årsmøte entydig blir gjort oppmerksom på hva som skal behandles på møtet.

Forslagsstillernes krav innebærer at dersom et flertall på det ekstraordinære årsmøtet stemmer for forslag til vedtak så har styret intet annet valg enn å fratre sine styreverv med umiddelbar virkning. Styreleder vil derfor be forslagsstillerne, med involvering av sameiets valgkomite, umiddelbart om å identifisere kandidater til disse vervene. Styreleder anmoder herved forslagsstillerne å prioritere dette arbeidet slik at det ikke oppstår et vakuum i styrefunksjonen etter det ekstraordinære årsmøtet.

Saksfremstilling med vedlegg

Dokumentet fra forslagsstillerne inneholder en rekke subjektive vurderinger, fakta beskrivelser som ikke kan dokumenteres i tillegg til en rekke påstander og henvisninger av juridisk art. Dette medfører at styret er avhengig av å innhente juridisk bistand for å kunne vurdere påstandene fra forslagsstillerne på en forsvarlig måte. Det oversendte dokumentomfanget medfører at vi må være forberedt på at dette vil medføre et betydelig omfang av det juridiske arbeidet.

Styret er transparente og har ingenting å skjule i sammenheng med gjennomføringen av terrasseprosjektet. Styreleder vil likevel rette sterk kritikk til tidligere styremedlem Nils Johan Føyn sin behandling av styreinformasjon som han hadde tilgang i den perioden han fungerte i styret. Styreleder opplever dette som svært illojalt overfor de retningslinjene som styremedlemmer skal forholde seg til og et alvorlig tillitsbrudd i forhold til en relasjon som har vært bygget opp over en rekke år. For ordens skyld legges utskrift av bestemmelser om taushetsplikt og innsynsrett som er gjeldende i vårt sameie.

Taushetsplikt og innsynsrett

*Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige **og forretningsmessige forhold** jf. lov om borettslag § 13-1.Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.*

Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Punkt 2 Saksfremstilling – ekstraordinært årsmøte rehabiliterte terrasser

Saksfremstilling – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	**Innledning** Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.	Fremstillingen dokumenterer at forslagstillerne har mistillit til styrets integritet og vurderingsevne.
2	**Saksfremstilling** Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:	Rapporten fra Follo Taksering er et bestillingsverk fra Nils Johan Føyn og i vesentlig basert på Nils Johan Føyn sine egne undersøkelser og ikke uavhengig arbeid av Follo Taksering. Konklusjonene i rapporten er utarbeidet av Nils Johan Føyn forut for Follo Takserings sitt arbeide.
2.1	**Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.2	**Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.	Dette er korrekt og kommer frem av rapporten fra Stærk & Co AS. Styret hadde planlagt å diskutere dette forholdet og vurdere løsninger i styremøtet den 12. januar. Dette ble satt på vent etter mottak av forslagstillernes e-post den 11. januar 2026.
2.3	1. **Manglende dokumentasjon** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).	Dette er en ikke dokumentert påstand.
2.4	Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styreleder kan ikke se at denne påstanden understøttes av rapporten fra Stærk & CO. AS Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.

	de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.	
3	**Vurdering av styrets håndtering** Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer. Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd. Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
4	**Juridisk grunnlag** Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.	Dette er en frimodig, ikke faglig juridisk fundert påstand av eierseksjonslovens § 40 ordlyd. Det viktige er likevel at påstandene indikerer en mistillit til styrets vurderinger og integritet. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.

Vedlegg 1 – Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	**Formål** Vedlegget har som hensikt å gi det ekstraordinære årsmøtet et grunnlag for å vurdere og fatte vedtak om det innsendte vedtaksforslaget «Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering».	

	Det bygger på uavhengige fagrapporter som viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav til vesentlig vedlikehold, særlig med hensyn til fuktsikring av terrassene. Videre vurderes avtalevilkår, økonomisk status, utbedringskostnader, leverandørens egnethet og manglende dokumentasjon.	
2.1	**Faglige rapporter og teknisk tilstand** To uavhengige tekniske fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav for vesentlig vedlikehold som er vedlikehold som berører byggets klimaskall og fuktsikring. Terrasser med underliggende leiligheter er eksempel på dette.	Rapporten fra Follo Taksering er, som tidligere dokumentert, å anse som en partsrapport bestilt og i stor grad ført i pennen av Nils Johan Føyn basert på hans egne, ikke faglige dokumenterte, undersøkelser av egen terrasse. Rapporten kan av denne grunn ikke anses å være en uavhengig rapport. Påstandene om konklusjonene i rapporten fra Stærk & Co. AS er subjektiv og ikke basert på objektive kriterier. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstandene som her fremsettes.
2.2	Rapportene viser at de rehabiliterte terrassene enten har samme eller lavere teknisk standard enn før arbeidet ble igangsatt.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.3	Ifølge rapportene er det mangelfull tetting mot vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør, sluk/nedløpsrør og tre-søyler. Dette kan føre til vanninntrenging og på sikt gi skader på bygningskonstruksjonen. Hvis rehabiliteringen påvirker byggets klimaskall eller fuktsikring, og har betydning for helse, sikkerhet eller byggets funksjon, skal ny terrassemembran utføres med utgangspunkt i kravene dokumentert i TEK17-byggteknisk forskrift og beskrivelsene i Sintefs forhåndsgodkjente løsninger.	Styret hadde planlagt å diskutere dette forholdet og vurdere løsninger i styremøtet den 12. januar. Dette ble satt på vent etter mottak av forslagstillernes e-post den 11. januar 2026.
2.4	I stedet fremheves det at mangelfull prosjektering, svak utførelse og uegnede tekniske løsninger er hovedårsakene til de påviste manglene.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.5	Rettspraksis, blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen), Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen) og Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett), slår fast at entreprenøren har, uavhengig av	Da sitatene ikke gir noen bakgrunnsinformasjon om hva denne dommen omhandler så er styret tvunget til å innhente juridisk bistand for å vurdere påstandene som her fremmes

	byggets alder eller konstruksjon, et selvstendig ansvar for både fagmessig utførelse og prosjektering - Se vedlegg 2.	
3	**Avtalen mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten Terrassesameie** Avtalen ble inngått 09.12.24 og gjelder rehabilitering av 37 terrasser til en avtalt pris på kr. 4 358 700 kroner, med ferdigstillelse innen 01.10.2027. I 2024 ble 4 terrasser rehabilitert.	
3.1	**Planlagt prosjektgjennomføring** Planen var å rehabilitere 13 terrasser i 2025 og 2026, samt 11 i 2027. I 2025 ble antallet først justert opp til 21, men forsinkelser og omarbeiding av tre terrasser gjorde at 17 terrasser ble ferdigstilt.	
3.2	**Avtalt prosjektpris** Avtalt pris for 37 terrasser Direkte betaling fra 37 seksjonseiere a kr 20 000 Avtalt pris 4 terrasser i 2024 Direkte betaling fra 4 seksjonseiere Sum avtalt pris for prosjektet Utførte tilleggsarbeider 2024 og 2025 Avtalt pris + tilleggsarbeider	
3.3	**Avtale konstruksjon** Avtalen fremstår hovedsakelig som et signert tilbud. Selv om «tette terrasser» ikke er nevnt direkte, går det tydelig frem at formålet med avtalen er oppnå terrasser som hindrer vanninntrenging inn i byggets konstruksjon. Det er avtalt 10 års arbeids-garanti og 100 % fornøyd-garanti. Avtalen består av to deler, én del mellom Korek Eiendom og sameiet, og én del om seksjonseiernes direkte betaling til Korek Eiendom. Dermed bygger avtalen både på entrepriserett og håndverkertjenesteloven, noe som kan gi juridiske utfordringer, uklart ansvar og manglende beskyttelse for seksjonseierne. Det er ikke avtalt noen form for sikkerhetsstillelse (bankgaranti), noe som er uvanlig i slike byggeprosjekter. Sikkerhetsstillelse skal normalt	Fremstillingen fremstår som en sammenblanding av faktum og ikke dokumenterte juridiske betraktninger. Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.

	beskytte oppdragsgiver mot økonomisk tap ved feil eller mangler.	
3.4	I tillegg til sameiets representant er avtalen undertegnet av to personer, hver dem representerer to ulike selskaper. Det fremgår av Brønnøysundregistrene at ingen av disse personene har registrert prokura eller annen signeringsfullmakt på vegne av sine respektive firmaer. En av de to personene har underskrevet avtalen med navnet Miran Jabbar. Hans riktige navn er Jabbar Hamad Qader. I kontraktsretten har partene en gjensidig lojalitetsplikt. Å oppgi uriktig identitet ved inngåelse av en kontrakt på flere millioner kroner er et brudd på denne plikten. Disse forholdene medfører betydelig usikkerhet om avtalens formelle gyldighet. Det er per dags dato ikke gjennomført noen juridisk vurdering om avtalen faktisk er gyldig.	Styret har innhentet dokumentasjon på at vedkommende som har underskrevet avtalen faktisk hadde fullmakt til å underskrive avtalen på vegen av selskapet. Styreverv og prokura er nå registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund. Påstanden fra forslagsstillerne er dermed ikke korrekt.
	Prosjektets økonomi Prosjektet økonomiske status pr november var følgende: Fakturert per 24. november 2025 inkl. Tilleggsarbeider Innbetalt til Korek Eiendom av 21 seksjonseiere Fremmet krav fra Korek Eiendom ifølge sluttoppgjør (1) Fakturert pilot-terrasser 2024 + tilleggsarbeider (2) ikke utbetalt per samme dato (2) basert på beløp oppgitt i avtale+ faktura fra Optimus Byggutvikling Det tas forbehold om at beløpene kan har endret seg etter den 24. november 2025.	Informasjonen er ufullstendig og står forslagsstilleres regning og risiko.
4	TOMT AVSNITT UTEN INNHOLD	
5	Styrets flertall vedtok på styremøtet den 8 desember at utbedringskostnader knyttet til avvikene beskrevet i fagrapportene, skal finansieres av sameiets fellesmidler.. Foreløpige estimater for utbedring av én toppterrasse: kr 60 000–80 000. Endelige kostnader avhenger av prosjektering og tilbud.	Informasjonen er korrekt.

6	**Vurdering av Korek Eiendoms egnethet** Det er avdekket forhold som indikerer at Korek Eiendom AS ikke har den nødvendige egnethet for å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt av dette omfanget	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstilleres regning og risiko
6.1	**Virksomhetsopplysninger** Flere tidligere konkurser og tvangsoppløsninger er registrert på selskapets daglig/styreleder. Det gjøres ingen vurdering av årsakene til konkursene.	Irrelevant informasjon. Styret har vurdert selskapet og ikke dets eiere (da dette ikke er informasjon som er offentlig tilgjengelig)
6.1.1	Selskapet har 1-4 ansatte - uten dokumentert bygg faglig kompetanse.	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstillernes regning og risiko
6.1.2	Selskapet har salgspant (biler) på 1 100 000 kroner, en utleggspant og formuesgode pr. 14.02.25 var Kr 7 000.	Dette er en irrelevant opplysning.
6.1.3	Opplysningene er basert på offentlig tilgjengelig informasjon i Brønnøysundregistrene og BizWeb – januar 2025	Styreleders vurdering er at informasjonen er foreldet
6.2	**Manglende fagkompetanse** Det er observert betydelig utskifting av personell hos Korek Eiendom, og det mangler dokumentasjon på bruk av kvalifisert fagpersonell i prosjektet. Selskapet fremstår, basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner, som et faktureringsforetak uten egne operative fagarbeidere. Dette kan etter gjeldende lovgivning, herunder Plan- og bygningsloven, Håndverkertjenesteloven og Byggherreforskriften, innebære brudd på krav til kvalitet og forsvarlig utførelse av byggearbeider.	Dette er en rekke udokumentert påstander, uten dokumentasjon, som står for forslagsstillernes regning og risiko. Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.
6.3	**Manglende dokumentasjon** Det er ikke kjent at det er fremlagt følgende dokumentasjon: «Sentral godkjenning Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK)», juridiske dokumenter, fagbrev, forsikringsbevis, underleverandøravtaler og referanser. Disse er lovpålagte eller bransjestandardkrav.	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstillernes regning og risiko

6.4	**Avvik tilleggsarbeider** Foreløpig estimat viser et uavklart avvik på utført arbeid på 422 timer som utgjør kr 189 900 basert på avtalt timesats på kr. 450. Avvikene er forelagt sameiets prosjektleder for verifisering, men tilbakemelding er ikke mottatt.	Styrets vurdering er at man se dette i sammenheng med andre hendelser ved gjennomføring av prosjektet der leverandør ikke fått kompensasjon for nødvendig tilleggsarbeider.
7	**Konsekvenser av manglende FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).** Korek Eiendom har ikke levert lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), til tross for at de anser seg som ferdige med 21 terrasser. Manglende FDV-dokumentasjon kan gi lav tilstandsgrad (TG3) ved salg, med risiko for verditap. påvirke forsikringsdekning ved fremtidige skader.	Dette er en formodig påstand. Ettersom styret i det planlagte styremøtet den 12. januar 2026 skulle vurdere konsekvensene og gjennomføring av videre arbeid for ferdigstilling av de 21 nevnte terrassene så er det beskrevne faktum feil. Øvrige kommentarer er med dette basert på et ikke reelt faktum.
8	**Ikke-autentisk e-post** Korek Eiendom videresendte en e-post til sameiets styre som skulle fremstå som en bekreftelse fra et eksternt firma. Undersøkelser viste imidlertid at e-postadressen eksisterer ikke, og det aktuelle firmaet avviser alt kjennskap til Korek Eiendom. Dersom en leverandør videresender en e-post som gir seg ut for å stamme fra et etablert bedriftsrådgivningsfirma, og benytter en e-postadresse som til forveksling ligner selskapets, i den hensikt å berolige styret, anses som et alvorlig brudd på tillit. Dette innebærer også overtredelser av flere lover, blant annet straffeloven og markedsføringsloven. Vurderingen bygger på tilgjengelig informasjon. En forklaring fra Korek Eiendom er ikke fremlagt.	Denne e-posten bel mottatt av styret få timer før styremøtet i desember slik at styret ikke hadde tid til å evaluere innholdet før møtet. Umiddelbart etter møtet velsuttet styret at man ikke ønsket samarbeid med det nevnte firmaet. Informasjonen er dermed ikke relevant i forholdt til vurdering av de problemstillinger som forslagsstillerne har tatt opp-
9	**Forbehold** Opplysningene i dette dokumentet bygger på offentlige kilder, tilgjengelige dokumenter og observasjoner. Det tas forbehold om	Som beskrevet i styreleders kommentar til forslagsstillernes tekst så fremstår dette forbeholdet både søkt å meningsløst. Hele det oversendte dokumentet bærer preg av en rekke subjektive antagelser som presenteres som faktum. I tillegg, noe som er narrativet i hele dokumentet, så uttrykker dokumentet en utstrakt

	at enkelte forhold krever nærmere verifisering. Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen informasjon om hvorvidt styret besitter opplysninger som kan ha betydning for innholdet i dette vedlegget.	mistillit til det nåværende de styret, uten at forslagsstillerne har uttrykt dette direkte.

Vedlegg 2- Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar

Punkt	***Innhold***	***Styreleders kommentarer***
1	Det er hevdet fra styrets side at «prosjektet har støtt på utfordringer med fuktsikring av bygningsmassen og utfordringene skyldes konstruksjonssvakheter fra oppføringstiden og vil medføre økte kostnader for renoveringen». Det gjøres oppmerksom på at Korek Eiendom har en ulovfestet plikt til • fagmessig utførelse, • detaljprosjektering, • varsling og • fraråding, uavhengig av om hvilken avtalekonstruksjon som er benyttet mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten terrassesameie.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.
	Disse pliktene er bekreftet i rettspraksis, herunder:	

Dom	**Gjelder**	**Rettsprinsipp**	**Styreleders kommentarer**
Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen	Byggets alder	Entreprenøren kan ikke skylde på byggets alder for mangelfullt resultat. Har ansvar for å levere forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.

Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen	Frarådings-plikt	Entreprenøren må fraråde løsninger som ikke gir forsvarlig resultat. Brudd på plikten medførte ansvar for mangler.	
LB-2013-123456 (Lagmannsretten) Rehabilitering av terrasse	Varslingsplikt	Entreprenøren mistet retten til tilleggskrav fordi varsel ikke ble gitt før arbeidet ble utført	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
HR-2019-1226-A (Høyesterett) Prosjekteringsansvar	Prosjektering	Entreprenøren har ansvar for prosjektering og tilpasning til eksisterende forhold. Manglende prosjektering utgjør kontraktsbrudd.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett) Veidekke dommen	Fagmessig utførelse og prosjektering	Entreprenøren er ansvarlig for fagmessig utførelse og prosjektering, uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Feil regnes som kontraktsbrudd selv om eksisterende bygg gir utfordringer.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
Rt. 1998 s. 1510 (Høyesterett) Berdal-dommen	Selvstendig ansvar	Entreprenøren har et selvstendig ansvar for faglig forsvarlig arbeid, uavhengig av kontraktstandarder.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
Selskapsnummer: 2667 **Selskapsnavn:** BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2667
BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 15:00 og lukker 29. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2667

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Rustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter punkt 9-1 skal det velges:

- én styreleder
- 2–5 styremedlemmer

Bakgrunnen for innkallingen er behov for å velge tillitsvalgte som skal fungere frem til ordinært årsmøte i mai 2026. Valget gjelder således kun for denne perioden.

Følgende kandidater stiller til valg frem til ordinært årsmøte:

- Bjørn Clausen - styreleder
- Einar Haakaas - styremedlem
- Hanne Rustad- styremedlem
- Nils Johan Føyn - styremedlem
- Inger Pettersen - styremedlem
- Sonja Irene Jensen - styremedlem

Roller og kandidater

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

- Bjørn Clausen

Valg av 5 styremedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Einar Haakaas
- Hanne Rustad
- Inger Pettersen
- Nils Johan Føyn
- Sonja Irene Jensen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.26
Selskapsnummer: 2667 **Selskapsnavn:** BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Hanne Rustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Clausen

Styremedlemmer (kun 5 skal velges)

- [ ] Einar Haakaas
- [ ] Hanne Rustad
- [ ] Inger Pettersen
- [ ] Nils Johan Føyn
- [ ] Sonja Irene Jensen

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2667

BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2667

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

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

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Rustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslag fremmet av:
15 seksjonseiere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bjørneskrenten Terrassesameie

Saksfremstilling - Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere:

Synve Holm og Knut Vidar Johansen

Sonja Jensen og Roger Bjartaas

Bjørn Clausen og Barbro Helgesen

Hanne Rustad og Magne Bergerud

Einar Haakaas og Wenche Olga Davik

Wenche og Stein Fossum

Gunnar Bøgh-Olsen og Liv Anmarkrud

Bjørn og Birthe Saastad

Inger Pettersen

Liv og Nils Johan Føyn

Gunnar og Torill Jamholt Vatlum

Roar Hagen

Elin og Walter Werningsen

Stein Myklebostad

Jan Erik Eriksen

1. ~~In~~nledning

Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.

2. ~~Sa~~aksfremstilling

Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stark & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:

· **Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.

· **Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.

· **Manglende dokumentasjon:** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.

~~3.~~÷Vurdering av styrets håndtering

Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer.

Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering, og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd.

Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.

~~4.~~÷Juridisk grunnlag

Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.

Forslag til vedtak – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

1. **Retningslinjer for leverandører:** Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å vare i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.
2. **Pålegg om reklamasjon:** Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stark & Co AS og FolloTaksering utbedres uten kostnad for sameie.
3. **Krav til utførelse:** Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.
4. **Subsidiært krav:** Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.
5. **Fullmakt til juridisk bistand:** Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.

Styrets innstilling

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innledning

Styret mottok søndag ettermiddag den 11. januar 2026 et krav om innkalling til ekstraordinært årsmøte ført i pennen av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere. Bortsatt fra en referanse til at kravet om ekstraordinært årsmøte var relatert til den pågående terrasserenoveringen så inneholdt kravet kun referanser til 3 lovparagrafer fra Eierseksjonseierloven. En uke senere, den 18. januar 2026 også på en ettermiddag, mottok styre en ny melding fra de 15 seksjonseierne også ført i pennen av Nils Johan Føyn. Denne gang mottok styret saksfremlegg samt en rekke dokumenter.

Styret har i etterkant sendt to meldinger til samtlige seksjonseiere på Vibbo. I tillegg sendte styreleder onsdag 11. februar en melding til samtlige beboere på Vibbo med sin redegjørelse av saken.

Styret er av den oppfatning at dokumentene fra de 15 kravstillerne som ble er oversendt til styret, og nå er fremsendt til alle seksjonseierne, inneholder en rekke udokumenterte påstander det kan stilles store spørsmål ved virkelighetsbeskrivelsen samt et betydelig antall juridiske vurderinger som det kan stilles store spørsmålstegn ved.

Styret er av den oppfatning at det ikke vil være forsvarlig å avholde et ekstraordinært årsmøte om denne saken før styret har fått anledning til å få vurdert materialet av ekstern, uavhengig juridisk kompetanse. Denne vurderingen er også kommunisert til alle seksjonseierne.

Dette faktum har tydeligvis falt de 15 forslagsstilleren tungt for brystet, i hvert fall Nils Johan Føyn som etter nevnte kommunikasjon har kommet med en rekke krav både overfor styret og av en mystisk årsak også til Obos. Det er også verdt å merke seg at kravene stillet over for Obos har en form som vanskelig kan oppfattes som noe annet enn rene trusler. I tillegg fremkommer det i kommunikasjonen til Obos påstander og krav som, igjen av mystiske årsaker, ikke er fremmet overfor styret. Styret finner det svært kritikkverdig at det på denne måten fremsettes trusler overfor vår Obos.

I tillegg har styret overfor de 15, kommunisert at dersom deres forslag blir vedtatt av årsmøtet så vil det være stor risiko for at hele det nåværende styret med umiddelbar virkning vil fratre sine styreverv. Styret anser at et slikt scenario vil være uforsvarlig å sette Bjørneskrenten Terrassesameie i en slik situasjon. Sameiet må til enhver tid ha , har styret bedt de 15 seksjonseierne å ta kontakt med vår valgkomite slik at et forslag til nytt et fungerende styre. Styret har derfor anmodet de 15 om umiddelbart, i samarbeide med valgkomiteen, å identifisere styrekandidater som vil være villige til å bli valgt inn som nytt styre på det ekstraordinære årsmøtet.

Denne anmodningen har blitt ignorert.

Styret vil derfor fremme følgende forslag til votering på de kommende ekstraordinære årsmøtet:

Vedtak

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at det ikke kan voteres over de 15 forslagsstillernes saksfremlegg før de juridiske problemstillingene som fremkommer i (de 15s) saks innstilling er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise (og lagt frem for årsmøtet) og at det på årsmøte tidspunktet er lagt frem oversikt over tilstrekkelig antall styrekandidater som kan velges av det ekstraordinære årsmøtet for å sikre kontinuitet i styret (noe som er et krav i eierseksjonslovens bestemmelser)

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar forslaget fremmet av 15 seksjonseiere om retningslinjer for leverandørstyring og pålegg til styret om oppfølging av mangler etter terrasserehabiliteringen, slik det fremgår av saksfremlegget med vedlegg.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar styrets forslag om at det ikke tas stilling til forslaget fra 15 seksjonseiere før de juridiske problemstillingene er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise, og at saken eventuelt behandles på et senere årsmøte.

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering.pdf
2. Vedlegg 2 - Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar Nils Føyn.pdf
3. Vedlegg 3 - Rapport tilstandsanalyse, endelig 03.12.2025.pdf
4. Vedlegg 4 - Rapport ved vurdering av utførelse Bjørnestupet 19 Rev2.pdf
5. Vedlegg 5 - Bjørneskrenten Terrassesameie -Styreleders oppsummering.pdf

Vedlegg 1 - Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering

1. Formål

Vedlegget har som hensikt å gi det ekstraordinære årsmøtet et grunnlag for å vurdere og fatte vedtak om det innsendte vedtaksforslaget «Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering».

Det bygger på uavhengige fagrapporter som viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav til vesentlig vedlikehold, særlig med hensyn til fuktsikring av terrassene. Videre vurderes avtalevilkår, økonomisk status, utbedringskostnader, leverandørens egnethet og manglende dokumentasjon.

---

2. Faglige rapporter og teknisk tilstand

To uavhengige tekniske fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav for vesentlig vedlikehold som er vedlikehold som berører byggets klimaskall og fuktsikring. Terrasser med underliggende leiligheter er eksempel på dette.

Rapportene viser at de rehabiliterte terrassene enten har samme eller lavere teknisk standard enn før arbeidet ble igangsatt.

Ifølge rapportene er det mangelfull tetting mot vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør, sluk/nedløpsrør og tresøyler. Dette kan føre til vanninntrenging og på sikt gi skader på bygningskonstruksjonen.

Hvis rehabiliteringen påvirker byggets klimaskall eller fuktsikring, og har betydning for helse, sikkerhet eller byggets funksjon, skal ny terrassemembran utføres med utgangspunkt i kravene dokumentert i TEK17-byggteknisk forskrift og beskrivelsene i Sintefs forhåndsgodkjente løsninger.

Fagrapportene avviser at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til at terrassene ikke er fuktsikre etter rehabiliteringen. I stedet fremheves det at mangelfull prosjektering, svak utførelse og uegnede tekniske løsninger er hovedårsakene til de påviste manglene.

Rettspraksis, blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen), Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen) og Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett), slår fast at entreprenøren har,

uavhengig av byggets alder eller konstruksjon, et selvstendig ansvar for både fagmessig utførelse og prosjektering - Se vedlegg 2.

---

3. Avtalen mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten Terrassesameie

Avtalen ble inngått 09.12.24 og gjelder rehabilitering av 37 terrasser til en avtalt pris på kr. 4 358 700 kroner, med ferdigstillelse innen 01.10.2027. I 2024 ble 4 terrasser rehabilitert.

3.1 Planlagt prosjektgjennomføring

Planen var å rehabilitere 13 terrasser i 2025 og 2026, samt 11 i 2027. I 2025 ble antallet først justert opp til 21, men forsinkelser og omarbeiding av tre terrasser gjorde at 17 terrasser ble ferdigstilt.

3.2 Avtalt prosjektpris

Avtalt pris for 37 terrasser	4 358 700
Direkte betaling fra 37 seksjonseiere a kr 20 000	740 000
Avtalt pris 4 terrasser i 2024	539 000
Direkte betaling fra 4 seksjonseiere	40 000
Sum avtalt pris for prosjektet	**5 677 700**
Utførte tilleggsarbeider 2024 og 2025	776 000
Avtalt pris + tilleggsarbeider	**6 453 700**

3.3 Avtale konstruksjon

Avtalen fremstår hovedsakelig som et signert tilbud. Selv om «tette terrasser» ikke er nevnt direkte, går det tydelig frem at formålet med avtalen er oppnå terrasser som hindrer vanninntrenging inn i byggets konstruksjon. Det er avtalt 10 års arbeids-garanti og 100 % fornøyd-garanti.

Avtalen består av to deler, én del mellom Korek Eiendom og sameiet, og én del om seksjonseiernes direkte betaling til Korek Eiendom. Dermed bygger avtalen både på entrepriserett og håndverkertjenesteloven, noe som kan gi juridiske utfordringer, uklart ansvar og manglende beskyttelse for seksjonseierne.

Det er ikke avtalt noen form for sikkerhetsstillelse (bankgaranti), noe som er uvanlig i slike byggeprosjekter. Sikkerhetsstillelse skal normalt beskytte oppdragsgiver mot økonomisk tap ved feil eller mangler.

3.4 Avtalens gyldighet

I tillegg til sameiets representant er avtalen undertegnet av to personer, hver dem representerer to ulike selskaper. Det fremgår av Brønnøysundregistrene at ingen av disse

personene har registrert prokura eller annen signeringsfullmakt på vegne av sine respektive firmaer.

En av de to personene har underskrevet avtalen med navnet Miran Jabbar. Hans riktige navn er Jabbar Hamad Qader.

I kontraktsretten har partene en gjensidig lojalitetsplikt. Å oppgi uriktig identitet ved inngåelse av en kontrakt på flere millioner kroner er et brudd på denne plikten.

Disse forholdene medfører betydelig usikkerhet om avtalens formelle gyldighet. Det er per dags dato ikke gjennomført noen juridisk vurdering om avtalen faktisk er gyldig.

Prosjektets økonomi

Prosjektet økonomiske status pr november var følgende:

Fakturert per 24. november 2025 inkl. tilleggsarbeider	2 335 263
Innbetalt til Korek Eiendom av 21 seksjonseiere	420 000
Fremmet krav fra Korek Eiendom ifølge sluttoppgjør (1)	502 223
Fakturert pilotterrasser 2024 + tilleggsarbeider (2)	613 248
Sum fakturert beløp 2024 og 2025	**3 870 734**

(1) ikke utbetalt per samme dato
(2) basert på beløp oppgitt i avtale+ faktura fra Optimus Byggutvikling

Det tas forbehold om at beløpene kan har endret seg etter den 24. november 2025.

---

5. Utbedringskostnader

Styrets flertall vedtok på styremøtet den 8 desember at utbedringskostnader knyttet til avvikene beskrevet i fagrapportene, skal finansieres av sameiets fellesmidler..

Foreløpige estimater for utbedring av én toppterrasse: kr 60 000–80 000. Endelige kostnader avhenger av prosjektering og tilbud.

---

6. Vurdering av Korek Eiendoms egnethet

Det er avdekket forhold som indikerer at Korek Eiendom AS ikke har den nødvendige egnethet for å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt av dette omfanget

6.1 Virksomhetsopplysninger

- Flere tidligere konkurser og tvangsoppløsninger er registrert på selskapets daglig/styreleder. Det gjøres ingen vurdering av årsakene til konkursene.

- Selskapet har 1-4 ansatte - uten dokumentert byggfaglig kompetanse.
- Selskapet har salgspant (biler) på 1 100 000 kroner, en utleggspant og formuesgode pr. 14.02.25 var Kr 7 000.

Opplysningene er basert på offentlig tilgjengelig informasjon i Brønnøysundregistrene og BizWeb – januar 2025.

6.2 Manglende fagkompetanse

Det er observert betydelig utskifting av personell hos Korek Eiendom, og det mangler dokumentasjon på bruk av kvalifisert fagpersonell i prosjektet. Selskapet fremstår, basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner, som et faktureringsforetak uten egne operative fagarbeidere. Dette kan etter gjeldende lovgivning, herunder Plan- og bygningsloven, Håndverkertjenesteloven og Byggherreforskriften, innebære brudd på krav til kvalitet og forsvarlig utførelse av byggearbeider.

6.3 Manglende dokumentasjon

Det er ikke kjent at det er fremlagt følgende dokumentasjon: «Sentral godkjenning Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK)», juridiske dokumenter, fagbrev, forsikringsbevis, underleverandøravtaler og referanser. Disse er lovpålagte eller bransjestandardkrav.

6.4 Avvik tilleggsarbeider

Foreløpig estimat viser et uavklart avvik på utført arbeid på 422 timer som utgjør kr 189 900 basert på avtalt timesats på kr. 450.

Bygnings-komponent	**Rapporterte timer Korek**	**Timer bransje-standard/ observert**	**Avvik i timer**
Toppbord	178	85	93
Vertikale bord	75	22	53
Blomsterkasser	196	14	182
Fjerning av epoxy-belegg på 3 terrasser	118	24	94
Sum estimert avvik			**422**

Avvikene er forelagt sameiets prosjektleder for verifisering, men tilbakemelding er ikke mottatt.

---

7. Konsekvenser av manglende FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Korek Eiendom har ikke levert lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), til tross for at de anser seg som ferdige med 21 terrasser.

- Manglende FDV-dokumentasjon kan
    - gi lav tilstandsgrad (TG3) ved salg, med risiko for verditap.
    - påvirke forsikringsdekning ved fremtidige skader.

---

8. Ikke-autentisk e-post

Korek Eiendom videresendte en e-post til sameiets styre som skulle fremstå som en bekreftelse fra et eksternt firma. Undersøkelser viste imidlertid at e-postadressen eksisterer ikke, og det aktuelle firmaet avviser alt kjennskap til Korek Eiendom.

Dersom en leverandør videresender en e-post som gir seg ut for å stamme fra et etablert bedriftsrådgivningsfirma, og benytter en e-postadresse som til forveksling ligner selskapets, i den hensikt å berolige styret, anses som et alvorlig brudd på tillit. Dette innebærer også overtredelser av flere lover, blant annet straffeloven og markedsføringsloven.

Vurderingen bygger på tilgjengelig informasjon. En forklaring fra Korek Eiendom er ikke fremlagt.

---

9. Forbehold

Opplysningene i dette dokumentet bygger på offentlige kilder, tilgjengelige dokumenter og observasjoner. Det tas forbehold om at enkelte forhold krever nærmere verifisering.

Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen informasjon om hvorvidt styret besitter opplysninger som kan ha betydning for innholdet i dette vedlegget.

Vedlegg 2 – Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar

Det er hevdet fra styrets side at «prosjektet har støtt på utfordringer med fuktsikring av bygningsmassen og utfordringene skyldes konstruksjonssvakheter fra oppføringstiden og vil medføre økte kostnader for renoveringen».

Det gjøres oppmerksom på at Korek Eiendom har en ulovfestet plikt til

- fagmessig utførelse,
- detaljprosjektering,
- varsling og
- fraråding,

uavhengig av om hvilken avtalekonstruksjon som er benyttet mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten terrassesameie.

Disse pliktene er bekreftet i rettspraksis, herunder:

Dom	Gjelder	Rettsprinsipp
Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen)	Byggets alder	Entreprenøren kan ikke skylde på byggets alder for mangelfullt resultat. Har ansvar for å levere forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold.
Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen)	Frarådings-plikt	Entreprenøren må fraråde løsninger som ikke gir forsvarlig resultat. Brudd på plikten medførte ansvar for mangler.
LB-2013-123456 (Lagmannsretten) Rehabilitering av terrasse	Varslingsplikt	Entreprenøren mistet retten til tilleggskrav fordi varsel ikke ble gitt før arbeidet ble utført
HR-2019-1226-A (Høyesterett) Prosjekteringsansvar	Prosjektering	Entreprenøren har ansvar for prosjektering og tilpasning til eksisterende forhold. Manglende prosjektering utgjør kontraktsbrudd.
Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett) Veidekke dommen	Fagmessig utførelse og prosjektering	Entreprenøren er ansvarlig for fagmessig utførelse og prosjektering, uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Feil regnes som kontraktsbrudd selv om eksisterende bygg gir utfordringer.
Rt. 1998 s. 1510 (Høyesterett) Berdal-dommen	Selvstendig ansvar	Entreprenøren har et selvstendig ansvar for faglig forsvarlig arbeid, uavhengig av kontraktstandarder.

Norsk rettspraksis slår fast at entreprenøren har et selvstendig ansvar for fagmessig utførelse, prosjektering, varsling og fraråding – uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Dommene understreker at entreprenøren ikke kan skylde på eksisterende forhold, og at manglende varsling eller prosjektering regnes som kontraktsbrudd. Dette ansvaret gjelder selv om det oppstår utfordringer på grunn av eldre bygg eller svakheter fra oppføringstiden

Oppdragsgiver

Bjørneskrenten Terrassesameie

Prosjekt

Kvalitetssikring av rehabiliteringsarbeider på terrasser



Stærk.

Stærk.

Bjørneskrenten Terrassesameie

Dato	Prosjektnummer	Gradering
03.12.2025	25178	Åpen

Oppdragsgiver	Oppdragsgivers representant
Bjørneskrenten terrassesameie	Erlan Netten

Sammendrag

Bjørneskrenten Terrassesameie, som består av 42 leiligheter, har igangsatt rehabilitering av terrassene for å hindre pågående og fremtidig vanninntrenging. Enkelte beboere har uttrykt bekymring knyttet til valgte løsninger og kvaliteten på arbeidet som er utført, og sameiet engasjerte derfor Stærk & Co til å gjennomføre en uavhengig vurdering. Befaring ble utført på rehabiliterte terrasser, opprinnelige terrasser og i underliggende leiligheter for sammenligning.

Observasjonene viste at polyuretanbelegget hadde porer, luftblærer og enkelte områder hadde ujevn tykkelse, særlig i randsoner. Fall på vannrenner viste lokale variasjoner, noe som kan føre til vannansamling. Overganger mellom terrassegulv og vegg har utilstrekkelig membranoppkant og kun ét-trinns tetting, hvilket øker risikoen for vanninntrengning.

Løsninger basert på fugemasse mellom beslag og belegg har lite holdbarhet og mekanisk innfesting medfører også risiko for lekkasjer.

Oppkanter ved dørterskler er i mange tilfeller lavere enn anbefalt eller fraværende, med høy risiko for vanninntrenging ved slagregn og snø. På overganger ved bod er det observert vanninntrenging under grunnmurspapp, og løsningene ved rekkverksfester kan føre til råteskader. Flere av detaljene, inkludert beslag, membranoppkant og tetting rundt rørgjennomføringer, avviker fra Byggforsk-anbefalinger og preaksepterte løsninger, noe som reduserer fuktsikkerheten.

Vurderingen er at flere kritiske detaljer i overganger mellom vegg og gulv, dørterskler, beslag og rørgjennomføringer er utilstrekkelige. For å sikre tetthet og hindre vannskader anbefales utbedringer av membranoppkant, totrinnstetting, beslagdetaljer og oppkanter ved dører og rekkverksfester utført i henhold til gjeldende forskrifter og Byggforsk-anvisninger. Alternativt må avvikende løsninger prosjekteres særlig og dokumenteres å være tilstrekkelig sikre.

Det bør fremlegges dokumentasjon på utførelseskontroll av polyuretanbelegg på terrasedekkene iht leverandørens anvisninger, alternativ iht NB-Publikasjon nr. 30.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
0	03.12.2025	Rapport	Kasper F. Juul	Hartvig A. Johnsen	Hartvig Angell Johnsen

Stærk.

Innholdsfortegnelse:

Oppdragsgiver *1*
Sammendrag **2**
1 Innledning *3*
2 Mandat og omfang av de supplerende undersøkelse *3*
2.1 Avgrensninger **3**
2.2 Grunnlagsmateriale **3**
3 Beskrivelse av konstruksjonen *4*
4 Gjennomgang av dokumentasjon *4*
5 Visuelle observasjoner og vurderingen av avvik på terrasser *6*
5.1 Hull, porer eller sprekker i belegget **6**
6 Overganger mellom gulv og vegg *8*
7 Overganger ved dørterskler *14*
8 Sluk og rørgjennomføringer *18*
9 Tetting rundt rekkverksfester og balkongsøyler *20*
10 Oppsummering *20*

Stærk.

1 Innledning

Bjørneskrenten Terrassesameie, som består av 42 leiligheter, har igangsatt utbedringsarbeider på terrassene for å hindre både pågående og fremtidig vanninntrenging i leilighetene. Arbeidene omfatter sikring mot vanninntrenging, etablering av forbedret fall på terrassene, montere hulkil rundt hele terrassen, påføring av polyuretanbasert belegg, montering av nødvendige beslag samt tilhørende tømrerarbeider.

I den forbindelse ønsker sameiet en teknisk vurdering av de valgte løsningene og kvaliteten på det utførte arbeidet. Bjørneskrenten Terrassesameie har derfor engasjert Stærk & Co til å gjennomføre en uavhengig vurdering av de valgte løsningene samt kvaliteten på rehabiliteringsarbeidet som utføres på terrassene.

2 Mandat og omfang av de supplerende undersøkelse

Hensikten med den uavhengige vurderingen er å vurdere om de valgte løsningene og utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter og å vurdere konsekvensen av eventuelle avvik. Det er derfor besluttet å gjennomføre en visuell befaring av én av de rehabiliterte terrassene for å identifisere eventuelle avvik og gi anbefalinger til sameiet med hensyn til nødvendige utbedringstiltak.

Befaringen ble utført av Kasper F. Juul fra Stærk & Co as d. 21.10.2025.

2.1 Avgrensninger

Befaringen ble planlagt gjennomført på en rehabilitert terrasse i byggets toppetasje. For å ha et sammenligningsgrunnlag ble det, etter avtale med representant for styret, avtalt å foreta en tilleggsvurdering av en terrasse hvor rehabiliteringsarbeidene ennå ikke var utført. Det ble videre gjennomført befaring i en leilighet i underetasjen for å kartlegge de opprinnelige konstruksjonsløsningene og vurdere tiltak relatert til kondensproblematikk i himlingen. Da terrassen i denne leiligheten var rehabilitert, ble det også foretatt en visuell vurdering av denne terrassen. Terrassen til styrets representant som deltok under befaringen ble også vurdert, ettersom denne var ferdigstilt som del av rehabiliteringsprosjektet. Det utvidede omfang ift opprinnelig mandat ble avklart med sameiets representant som var med på befaringen.

Utførte tiltak og metode er ikke vurdert opp mot Byggebransjens våtromsnorm, da normen ikke anses relevant for denne typen konstruksjon, hvor bruksområde og oppbygging avviker fra våtromstekniske prinsipper.

2.2 Grunnlagsmateriale

Stærk & Co har mottatt følgende dokumenter fra sameiet:

- Kontrakten mellom Bjørneskrenten terrassesameie og Korek eiendom
- Funn av feil og mangler på egen terrasse, utarbeid av Nils J. Føyn

Følgende anvisninger fra SINTEF byggforsk er benyttet:
361.501 – Utforming av balkonger og terrasser i boliger
520.415 – Beslag mot nedbør

Stærk.

523.733 – Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke
541.314 – Legging av fugefrie plastbelegg
725.121 – Skader på terrasser over oppvarmede rom. Årsaker og utbedring
720.427 – Overflatebehandling av betongkonstruksjoner som beskyttes mot nedbør

NFB publikasjon nr. 30 – Herdeplast på betong

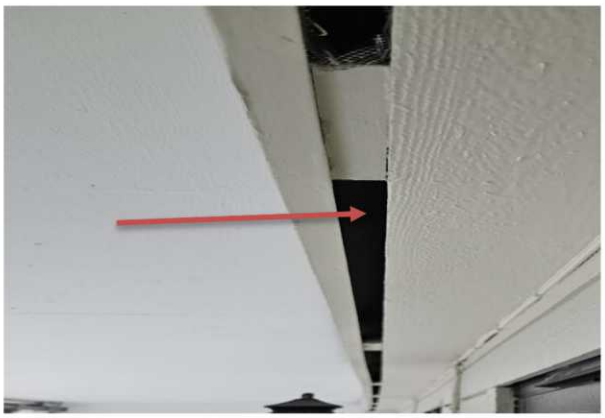
3 Beskrivelse av konstruksjonen

Leilighetene i Bjørneskrenten terrassesameie ble oppført rundt 1985 som terrasseblokker i tre etasjer. Konstruksjonen har en trinnvis tilbaketrukket fasade, der ytterveggene i de øvre etasjene er forskjøvet i forhold til underliggende etasjer. Dette gjør at terrasser fungerer som tak over deler av leilighetene i etasjene under.

Leilighetene i de to nederste etasjene har en nedforing (nedboksing) under terrassearealet til leiligheten over (ca. 1,2 m), se figur 1. Hensikten med denne konstruksjonen er å redusere kuldebrovirkninger fra terrassedekket over, samt å fungere som en kondensboks der eventuell kondens kan ventileres ut via en luftespalte mot ytterveggen, se figur 2.



Figur 1. Kondensboks i leilighet 25



Figur 2. Utvendig luftespalte for kondensboks, leilighet 25

4 Gjennomgang av dokumentasjon

Beskrivelsen av arbeidene som Korek Eiendom skal utføre, gir ikke et tydelig bilde av hvordan rehabiliteringen er planlagt gjennomført i praksis. Flere punkter i beskrivelsen gjentar hverandre. For eksempel omtaler punkt 2 støpning og avretting av underlaget med fall på minimum 10 mm per meter, mens det samme arbeidet beskrives på nytt i punkt 6 og igjen i punkt 8. I tillegg omhandler enkelte punkter ulike bygningsdeler, mens materialbeskrivelsen inneholder mengder og materialer som ikke lar seg gjenfinne i prosjektet. Et eksempel er beskrivelsen av 100 mm påstøp på balkongene med et samlet volum på 3,3 m³, et arbeid som ikke er utført, og som uansett ikke ville vært ønskelig på grunn av uforsvarlig vektøkning på terrassene.

Videre beskrives det i punkt 4 bruk av dampsperre/fuktsperre ført 150–200 mm opp bak panel. I materiallisten punkt 7, er det oppført én rull med dampsperre. Det fremstår uklart hva formålet med dette er.

Det er ikke oppgitt i dokumentet fra utførende entreprenør eller i avtaledokumentet, men vi legger til grunn at arbeidene er utført i utførelsesklasse 1. Dvs. at entreprenøren selv er ansvarlig for å utføre egenkontroll og dokumentere utførelsen ved hjelp av egne sjekklister.

Produktdatabladet for Sikafloor 420 beskriver flere begrensninger som må tas hensyn til ved påføring av belegget. Det henvises også til tilhørende systemdatablader for bruk av dette belegget på terrasser og balkonger avhengig av om det skal være et glatt eller sandavstrødd belegg. I disse dokumentene angis blant annet krav til forbruk, lagtykkelse, temperaturforhold og luftfuktighet etc.

Norsk Betongforening beskriver i publikasjon nr. 30 herdeplastbelegg på betong, blant annet krav til kontroll av underlaget, krav til prøving og kontroll under påføring av overflatebehandling samt prøving og kontroll etter herding av overflatebehandlingen, se figur 3. Utførelsen av polyuretanbelegget bør dokumenters iht dette eller tilsvarende sjekklister basert på leverandørkrav.

Basert på beskrivelsen og den beskrevne materiallisten fra Korek Eiendom, synes produsentens anvisninger ikke å være fulgt. Dette kan imidlertid avklares nærmere ved kontroll av sjekklister, materiallister og fotodokumentasjon.

Fra 24. august 2023 kreves tilstrekkelig opplæring for industriell eller profesjonell bruk av Sikafloor 420. Vi antar at denne opplæringen kan dokumenteres og at byggherren er forelagt eller kan få forelagt denne dokumentasjonen.



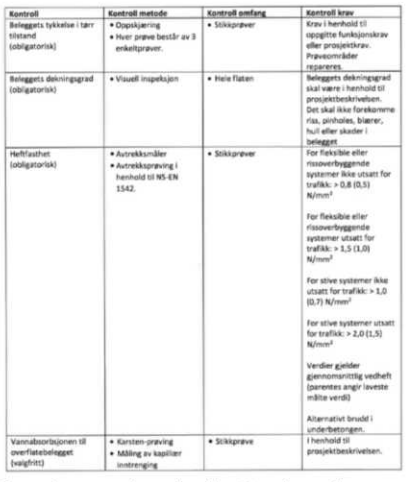
Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Delaminering i underlaget (obligatorisk)	• Banking med hammer	• Hele flaten	Ingen hors eller delaminering i underlaget etter forbehandlingen.
Renhet i underlaget (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon • Klebebånd	• Hele flaten • Stikkprøver	Ingen urenheter eller rester av gammel overflatebehandling i underlaget. Kjemikalier i forlenselse med rengjøring av flater skal ikke skade underbetongen eller belegget. Klebebåndtesten skal kun vise ubetydelig støv på klebebåndet.
Overflate ujevnhet (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon	• Hele flaten	Omfanget av porer, groper eller hulrom i underlaget registreres og legges til grunn for vurdering av behov for porefylling eller sparkling før påføring av belegg.
Ruhet (valgfritt)	• Visuell inspeksjon • Sandprøving • Profilmåler	• Hele flaten • Stikkprøver • Stikkprøver	Ruheten skal være i henhold til spesifiserte krav fra leverandør for belegget. *)
Underlagets strekkfasthet (valgfritt)	• Avtrekksprøving	• Stikkprøver	*Strekkfastheten i betongunderlaget skal være > 1,5 N/mm²*
Rissbevegelse (valgfritt)	• Visuell inspeksjon • Rissviddemåling loggen over tid	• Hele flaten • Riss med risvidde > 0,3	Mindre rissbevegelser enn beleggets elastiske egenskaper.
Fuktinnhold i underlaget (valgfritt)	• Visuell inspeksjon - plastfolie (ASTM D-4263) • Fuktmåler	• Kontinuerlig visuell kontroll under påføring • Stikkprøver av fuktinnhold	*I henhold til NS 3511 stilles det krav til RF < 90 %, men leverandørens anvisninger må følges.*
Temperatur i underlaget (obligatorisk)	• Termometer	• Stikkprøver	*Temperaturen i underlaget bør være minst 12 °C og minst 3 °C høyere enn duggpunktet, men leverandørens anvisninger må følges.*

Prøving og kontroll av underlaget



Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Temperatur i omgivelsene (obligatorisk)	• Termometer	• Kontinuerlig under arbeidene og herdetiden • En skal dokumentere temperaturendringer på 2°C	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad. Normalt er dette i området 10°C til 30°C.
Temperatur i underlaget (obligatorisk)	• Termometer	• Kontinuerlig under påføring • Temperaturen skal være stabil, det vil si når temperaturen endres mindre enn én grad hvert 5. minutt.	Temperaturen i underlaget bør være minst 12 °C og minst 3 °C høyere enn duggpunktet, men leverandørens anvisninger må følges.
Luftfuktighet (valgfri)	• Hygrometer	• Kontinuerlig så lenge de aktuelle arbeidene pågår.	*Luftfuktigheten (RF) skal være ≤ 85%.*
Fuktighet i underlaget (valgfritt)	• Visuell inspeksjon - plastfolie (ASTM D-4263) • Fuktmåler	• Kontinuerlig visuell kontroll under påføring • Stikkprøver av fuktinnhold	Relativ fuktigheten i betongen (RF) skal være ≤ 90 %.
Nedbør (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon av regn, snø, dugg og sprut.	• Kontinuerlig under påføring	Krav om ingen nedbør på flater som skal beleggs. Nedbør registreres i loggbok/sjekkliste.
Vindstyrke (obligatorisk)	• Vindmåler	• Kontinuerlig under påføring	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad.
Duggpunkt (valgfritt)	• Hygrometer og termometer	• Kontinuerlig under påføring og herding	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad.
Våtfilmstykkelse (valgfritt)	• Våtfilmsmåler, kam- eller hjulmåler • Hver prøve består av tre enkeltmålinger.	• Stikkprøver umiddelbart etter påføring	Krav i henhold til leverandørens produktdatablad for å oppnå ønsket funksjonskrav.

Prøving og kontroll før og under påføring av overflatebehandling



Kontroll	Kontroll metode	Kontroll omfang	Kontroll krav
Beleggets tykkelse i tørr tilstand (obligatorisk)	• Dopskjæring • Hver prøve består av 3 enkeltprøver.	• Stikkprøver	Krav i henhold til oppgitte funksjonskrav eller prosjektkrav. Prøveområder repareres.
Beleggets dekningsgrad (obligatorisk)	• Visuell inspeksjon	• Hele flaten	Beleggets dekningsgrad skal være i henhold til prosjektbeskrivelsen. Det skal ikke forekomme riss, pinholes, blærer, hull eller skader i belegget
Heftfasthet (obligatorisk)	• Avtrekksmåler • Avtrekksprøving i henhold til NS-EN 1542.	• Stikkprøver	For fleksible eller rissoverbyggende systemer ikke utsatt for trafikk: > 0,8 (0,5) N/mm² For fleksible eller rissoverbyggende systemer utsatt for trafikk: > 1,5 (1,0) N/mm² For stive systemer ikke utsatt for trafikk: > 2,0 (1,5) N/mm² For stive systemer utsatt for trafikk: > 2,0 (1,5) N/mm² Verdier gjelder gjennomsnittlig vedheft (anrentes angir laveste måtte verdi) Alternativt brudd i underbetongen.
Vannabsorbsjonen til overflatebelegget (valgfritt)	• Karsten-prøving • Måling av kapillær inntrengning	• Stikkprøve	I henhold til prosjektbeskrivelsen.

Prøving og kontroll etter herding av overflatebehandling

Figur 3: Prøving og kontroll fra NFB publikasjon nr. 30.

Stærk.

5 Visuelle observasjoner og vurderingen av avvik på terrasser

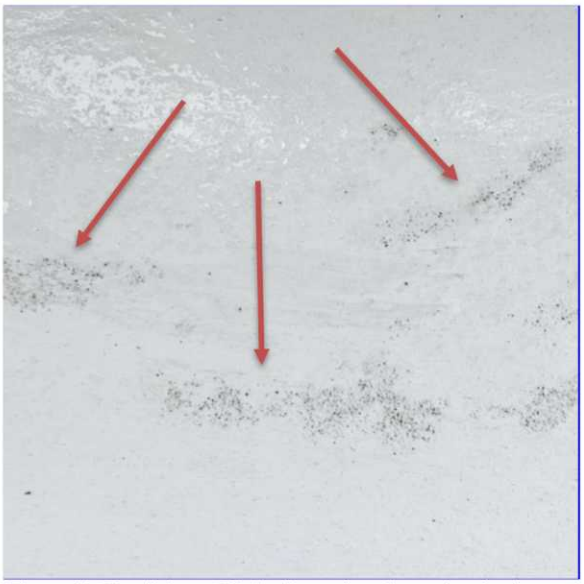
5.1 Hull, porer eller sprekker i belegget

Ved befaringen ble det observert porer (pinholes) og luftblærer i polyuretanbelegget på de befarte terrassene. Porer oppstår blant annet dersom belegget påføres under stigende temperatur, eller dersom betongoverflaten ikke er tilstrekkelig mettet med primer ved påføring av primersjiktet. Luftblærer kan dannes under blanding av produktet, for eksempel dersom det blandes med for høy hastighet slik at luft piskes inn i massen. Blærer kan også oppstå ved tilførsel av vann på overflaten, eller ved fukt i sjiktet mellom primer og belegg dersom det forekommer kondens. Det er ikke mulig å konkludere endelig med årsaken til at porer og luftblærer har oppstått på terrassene, men sjekklister kan bidra til å avklare hvilke forhold som var til stede under påføringen av belegget.

Avvikene vil i de fleste tilfeller være estetiske, uten at dette nødvendigvis påvirker beleggets tekniske funksjon eller holdbarhet. Figur 4 viser eksempel på luftblærer i belegg i leilighet 19, mens figur 5 viser «pinholes» i belegget i leilighet 19.



Figur 4, Typiske luftblærer i polyuretanbelegg→, leilighet 19.



Figur 5, Typiske «Pinholes» i polyuretanbelegg→, leilighet 19.

Leilighetseierne kunne som tilvalg bestille sklisikring av overflatebelegget. Løsningen er iht. beskrivelsen fra Korek eiendom utført ved at det etter påføring av belegget er strødd et lag med fin sand for å oppnå ønsket friksjon, deretter er det påført et ekstra strøk med polyuretan. På befaringen ble det gjort flere observasjoner av noe ujevn utførelse av denne jobben. Dette vil i hovedsak være estetisk betinget. Figur 6 viser eksempel på ujevn utførelse av det sklisikre belegg.

Stærk.

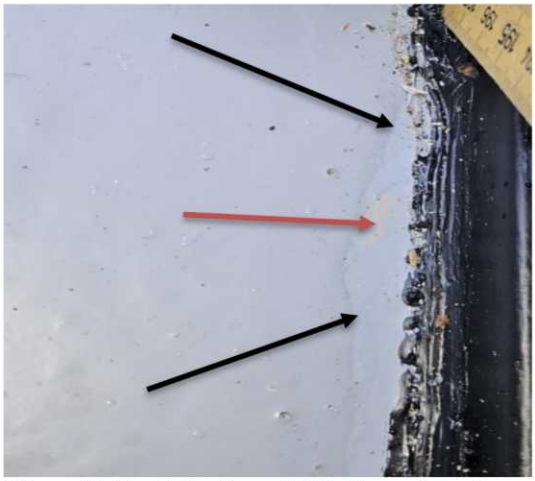


Figur 6. Leilighet 25, typisk ujevn overflate etter sandavstrøing.

Produsenten Sika, som leverer polyuretanbelegget i beskrivelsen fra Korek Eiendom, angir i de respektive systemdatabladene for glatt og sandavstrødd gulvbelegg både antall påførte lag og produktets tykkelse etter herding.

- For terrasser uten sklisikring skal belegget påføres i 2–3 lag med en nominell tykkelse på 1–2 mm.
- For terrasser med sklisikring skal belegget påføres i 3 lag, med en nominell tykkelse på 1,5–2 mm.

Det er viktig å oppnå rett tykkelse på belegget ved utførelsen for at produktet skal oppfylle sine dokumenterte egenskaper. Dette må dokumenteres av utførende entreprenør ved prøvetaking. Under befaringen ble det registrert enkelte områder, særlig i randsonene, hvor det ser ut til at belegget ikke er ført helt ut til kantene, det kan antas å gjelde under beslagene i tillegg. Et belegg med utilstrekkelig tykkelse vil medføre at de spesifiserte produktegenskapene ikke oppnås, og belegget vil således ikke tilfredsstille de fastsatte kravene. Figur 7 viser et område der belegget fremstår som noe tynnere de siste 10–15 mm inn mot beslaget som ble montert etter rehabiliteringen. Det er også observert et svakt gult skjær i belegget, noe som kan skyldes synlig primer.



Figur 7. Typisk ujevn tykkelse på belegg i leilighet 17 → Synlig primer gjennom belegget. →

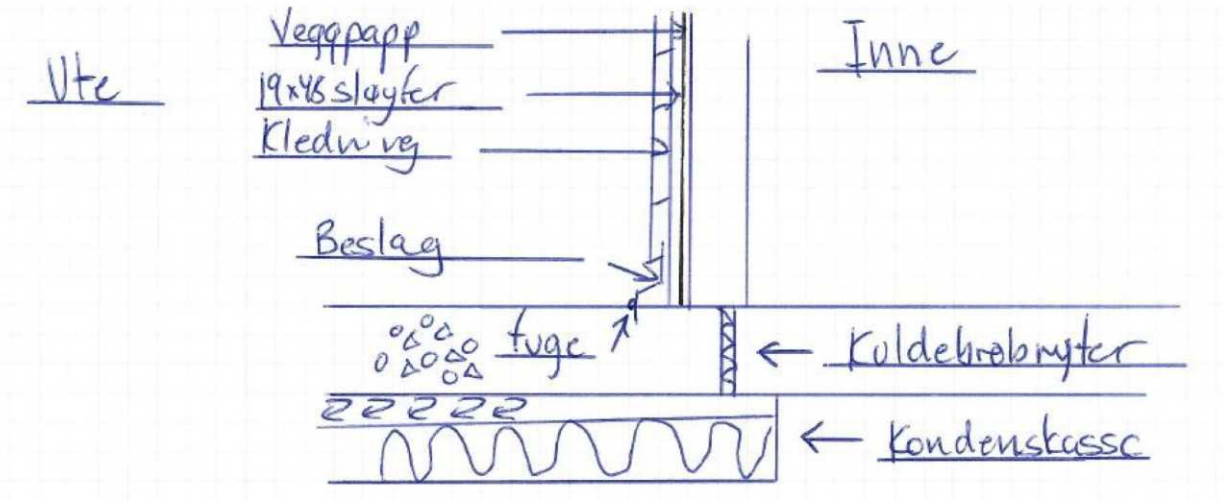
Konsekvensen av dette avviket er beskjeden. Belastning og slitasje på belegget er begrenset og i de fleste tilfeller vil ikke luftblærer og «pinholes» svekke belegget betydelig. I tilfellet her på balkonger vil antagelig den viktigste konsekvensen være redusert estetisk inntrykk og noe variasjon i sklisikringen, selv om man kan argumentere for at alle avvik på tykkelse og sandavstrøing vil gi reduserte egenskaper.

Slik vi ser det vil eventuelle tiltak knyttet til å rette opp avvikene gi liten effekt og alle nødvendige tiltak vil gi ytterligere økning av høyden på balkongoverflaten. Konsekvensen av denne økningen vil være negativ i forhold til sikring mot vanninntrenging mellom balkongdekke og vegg/verandadør.

6 Overganger mellom gulv og vegg

Opprinnelig oppbygging
Den opprinnelige konstruksjonen er utført slik at betongdekket på terrassen antas å ha en kuldebrobryter under bindingsverksveggen, se figur 8. På utsiden av bindingsverksveggen er det montert en vindsperre av veggpapp, og utenpå denne er det montert 19 x 48 mm vertikale sløyfer.

I overgangen mellom vegg og betongdekke er det montert et beslag som er slisset ned i betongen og fuget mellom beslag og betongdekke. Beslaget ligger utenpå sløyfene, og kledningen er montert direkte på beslaget. Det betyr at veggen ikke har drenering og luftespalte i bunnen av veggen, dette kan potensielt føre til lekkasjer fra fukt som kommer inn bak kledning. Se figur 8



Figur 8. Detalj av konstruksjonen før rehabilitering

Oppbygging etter rehabilitering
I beskrivelsen fra Korek Eiendom, punkt 4, står det at det skal føres en oppbrett på 150–200 mm opp bak panelene. Det er imidlertid uklart hva som menes, da det står «dampsperre/fuktsperre», noe som gjør beskrivelsen vanskelig å tolke.

Under befaringen i leilighet 19 ble det observert at terrassen har fått en påstøp som gir godt fall, cirka 40 mm fra dørterskelen og ut mot vannrennen over en lengde på 2,6

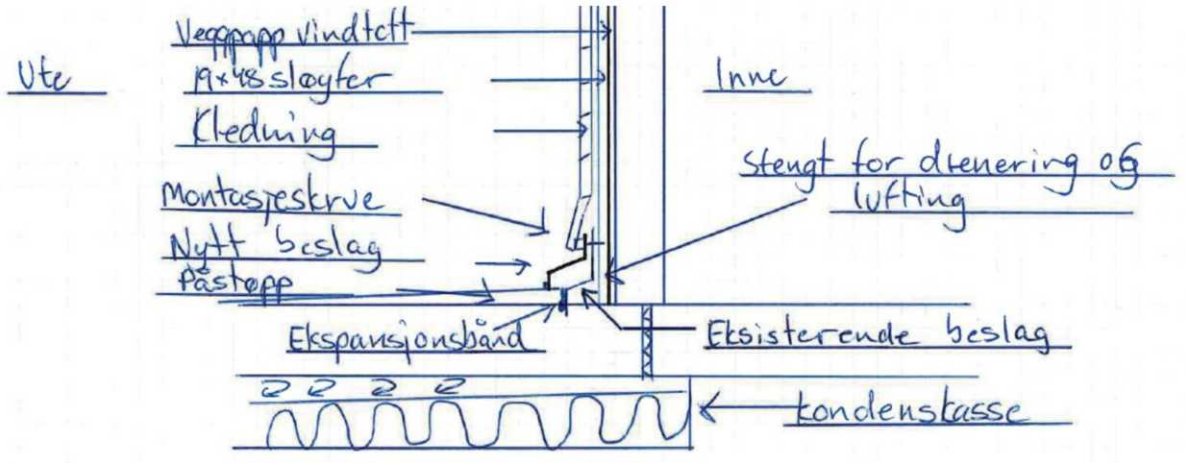
Stærk.

meter. Dette innebærer at påstøp, sammen med belegget av polyuretan, nå ligger i nivå med den ytterste bretten på det eksisterende beslaget fra fasaden, se figur 9.



Figur 9. Påstøp og polyuretanbelegg i nivå med brett på eksisterende beslag →. Samt nytt beslag fuget til polyuretanbelegget →

Mellom påstøp og det eksisterende beslaget er det montert et ekspansjonsbånd med en tykkelse på 5 mm, dette er for å unngå riss og sprekkdannelser i påstøpen. Det nederste kledningsbord har blitt demontert og et nytt beslag er montert utenpå det eksisterende beslaget. Mellom det nye beslaget og polyuretan belegget er det lagt en elastisk fuge. Figur 10 viser detalj av rehabilitert terrasse



Figur 10. Detalj av rehabilitert terrasse

Preakseptert løsning iht. byggforsk

For terrasseleiligheter oppført med tilsvarende konstruksjon som i Bjørneskrenten, oppstår lekkasjer ofte i overgangen mellom betongdekket og ytterveggen, hvor tettingen er særlig utsatt. Det er derfor avgjørende at disse punktene utbedres på en fagmessig og varig måte.

Stærk.

Byggforskseriens blad 725.121 viser preaksepterte løsninger for hvordan slike overganger kan utføres, se figur 11. Løsningene innebærer at membranen skal føres minimum 150 mm opp på fasaden. Det er viktig at membranen føres opp på et fast underlag som for eksempel en vindtettplate eller eventuelt en finerplate. Videre skal eksisterende eller ny vindtetting av for eksempel rulleprodukt føres ut over membranen og klemmes forsvarlig.

43 Råd for utbedring

431 *Membranen* må avsluttes inn bak veggens vindsperresjikt. Demontering av kledningen og montering av ny vindsperreduk utenpå eksisterende vindsperre og membranoppkant er et alternativ, se fig. 431.

Skadd membran må utbedres eller skiftes ut. Man må legge beskyttelsessjikt mellom tremmer og membran.

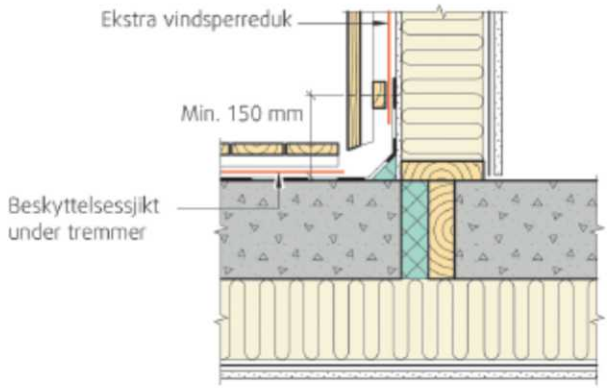


Fig. 431
Montering av membran under vindsperra på veggen

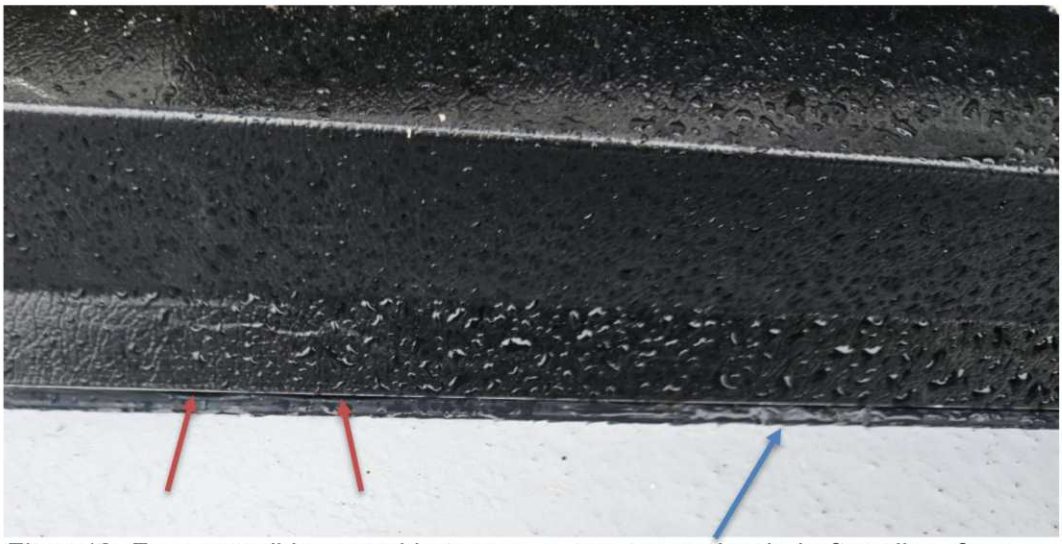
Figur 11. Detalj av membran oppkant

Kommentarer til den utførte utbedringsmetoden

Løsningen som er valgt av Korek eiendom har flere svakheter. Beslag som kun føres opp bak kledningen, utgjør en utilstrekkelig løsning, ettersom dette innebærer en éntrinns tetting. Nedbør og fukt som trenger inn bak kledningen kan dermed renne ned i hulrommet mellom beslag og vindtetting og trenge videre inn i leilighetene. Selv om løsningen var utført på tilsvarende måte før rehabiliteringen, understreker dette behovet for å etablere mer robuste og fuktsikre løsninger i forbindelse med utbedringsarbeidet. Videre er membranen ikke ført opp på veggen i samsvar med beskrevet utførelse (150–200 mm). Korrekt løsning, i tråd med preaksepterte anbefalinger fra Byggforsk, ville vært å føre membranen minimum 150 mm opp og med vindtettingen avsluttet utenpå membranen. En slik utførelse ville også ivaretatt nødvendig lufting og drenering i nedre del av fasaden, se figur 11. Hulkil, som er beskrevet i prosjekteringsgrunnlaget, er ikke observert på terrassene, trolig som følge av at membranen ikke er ført opp på fasadene som forutsatt.

Funksjonskrav til beslag er beskrevet i Byggforskseriens datablad 520.415. Her fremgår det at beslag ikke bør utgjøre det eneste tettesjiktet mot vanninntrengning, men primært skal fungere som en avrenningsskjerm i en totrinnstetting. For beslagene på

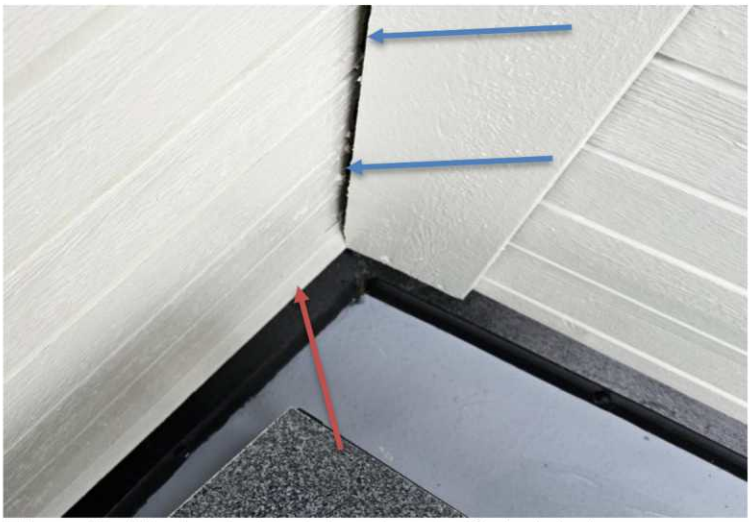
Bjørneskrenten innebærer dette at de skal bidra til å redusere vanninntrengning i den bakenforliggende konstruksjonen, lede nedbør effektivt bort fra fasaden, tåle de klimatiske og mekaniske påkjenningene de utsettes for, samt være utformet slik at de hverken skader eller blir skadet av tilstøtende materialer og bygningsdeler. I dagens utførelse er beslaget fuget direkte mot polyuretanbelegget, en løsning med svært begrenset levetid. Som vist i figur 12 er fugemassen ikke tett, blant annet fordi den ikke er trukket over (glittet), men kun lagt som en smal «pølse» mellom beslag og belegg. Dette reduserer tettheten og holdbarheten betraktelig. Uavhengig av utførelsesdetaljene er løsningen uheldig, da den kan føre til at vann og kondens fortsatt fanges i hulrommet bak beslaget, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



Figur 12. Fuge som ikke er trukket over →, samt manglende heft mellom fuge og beslag→

Det nye beslaget er festet med beslagskruer gjennom det eksisterende beslaget. Dette medfører at den påmonterte kledningen står i vinkel, se figur 10 for prinsipp. Figur 13 viser kledningsbord som er vinklet som følge av at det nye beslaget er montert med beslagskruer, slik at kledningsbordet ikke kan komme helt inn mot sløyfene.
Denne vinklingen gir en større spalte mellom hjørnebord og kledning, noe som igjen kan medføre at vann og is kan trenge inn i hulrommet og inn bak beslagene og potentielt videre inn i leilighetene. Dersom membranen hadde vært ført opp langs veggen i henhold til figur 11, ville dette problemet i hovedsak vært av estetisk karakter.

Stærk.



Figur 13. Nederste kledningsbord står i vinkel pga. beslagskruer mellom kledningsbord og sløyfer→. Dette fører til at hjørnepanelet ikke slutter tett→

Ved dører og skyvedører har kledningsbord som er vinklet ført til at belistningen ikke lenger ligger tett mot karmen, selv om man har prøvd å tvinge det inn med skruer, se figur 14. Dette er uheldig, da vann lett kan trenge inn i spalten som oppstår, og samle seg i hulrommet bak beslagene. Se figur 15.



Figur 14. Belistning rundt dør forsøkt tvunget inn med skruer i leilighet 19→



Figur 15. Spalte på 7 mm mellom skyvedør og belistning i leilighet 17

Oppkanter mellom bodvegger og terrassedekke
Bodene var før rehabiliteringen sikret i overgangen mellom bodvegg og terrassegulv med et rett beslag som var slisset ned i betongdekket, og sannsynligvis fuget mellom beslag og terrassedekke.

Ifølge tilbudet fra Korek Eiendom skal det byttes ti bunnsviller på grunn av råteskader. Dette arbeidet er utført, og det er samtidig lagt grunnmurspapp under svillen – en løsning som vurderes som positiv og fagmessig riktig. På utsiden av bodene er det påført polyuretan belegg på påstøppen inn mot det eksisterende beslag, Utenpå dette er det montert et vinkelbeslag som er fuget mot polyuretanbelegget i forkant, se figur 16.



Figur 16. Beslag langs boden i leilighet 17

Den opprinnelige løsningen har antakeligvis ikke vært tilstrekkelig tett, ettersom 10 bunnsviller må byttes på grunn av råteskader. Dagens løsning har i liten grad forbedret fuktsikringen i overgangen mellom gulv og vegg. Dette skyldes at polyuretanbelegget ikke er ført opp på veggene. Beslaget som er montert på utsiden av bodene har begrenset funksjon og fremstår i hovedsak som en kosmetisk løsning. Som vist i figur 17 er beslaget fuget i forkant, men det forekommer betydelige åpninger ved overgangen mot beslaget ved boddøren.

Under befaringen ble det registrert vanninntrenging i boder under grunnmurspappen. Dette kan skyldes den utilstrekkelige tetting i overgangen mellom polyuretanbelegget og bodveggen, men det kan også skyldes vann og fukt fra vannrennen blir presset opp på dekket ved kraftigregn regn. Konsekvensen av denne løsningen vurderes imidlertid ikke som kritisk, da det er fall mot renne og sluk i bodene. Se figur 20



Figur 17. Vanninntrengning → under grunnmurspapp i boden i leilighet 17. Vannrenne mot sluk i boden →

Prinsipp for avbøtende tiltak
Utførte tiltak har antagelig ikke økt risikoen for vanninntrenging på terrassene mellom balkongdekke og veggkonstruksjonen med unntak av enkelte uheldige detaljer. Beslagskruer har skapt store åpninger i hjørner, ved belistning rundt dører og ved større sprekker under kledningsbord. Den opprinnelige løsningen var, basert på en visuell vurdering, imidlertid svak og har sannsynligvis vært årsaken til tidligere lekkasjer. De gjennomførte tiltakene har altså ikke endret dette forholdet. Skulle dette vært løst på en tilfredsstillende teknisk måte, ville det krevd betydelig større tiltak og inngripen i veggkonstruksjonen. De etterfølgende kulepunkter er **ikke** å anse som en prosjektert løsning, men gir en indikasjon på hvilket omfang en slik utbedring vil ha:

- Demontere 2–3 kledningsbord samt belistning rundt dører.
- Felle inn kryssfinerplater som føres 150–200 mm opp på fasaden.
- Montere hulkilliste og montere forsterkningsduk på finerplaten og ut på terrassedekket.
- Påføre polyuretanbelegg i henhold til leverandørens anvisninger, med duken og belegget ført sammenhengende inn i dørfalsene.
- Føre vindtett duk ned over membranen, sørge for å klemme overgangen mellom belegg og duk.
- Montere nytt beslag ned langs veggen, kun med en ombrett ved hulkil. Dette for å beskytte membranen mot mekanisk belastning i overganger mellom vegg og gulv.

7 Overganger ved dørterskler

Overganger mellom terrassegulv og dørterskel er i stor grad utsatt for fuktinntrenging og det er derfor viktig med sikre og robuste løsninger. Byggforsk datablad 361.501 beskriver krav til membranoppkant under dørterskler slik:

63 Membranoppkant
For å sikre seg mot vanninntrenging må utegulvets vanntette sjikt ligge lavere enn dørterskelen og ha en vanntett oppkant opp til underkant terskel. Hvor mye lavere

avhenger av den lokale klimapåkjenningen: Tettesjiktet bør alltid ligge minst 50 mm lavere enn terskelen. Dersom fuktbelastningen er stor, bør høydeforskjellen være på minst 150 mm.

Siden leilighetene på Bjørneskrenten ligger med fasadene vendt mot vest og med nærhet til sjøen, er de svært utsatt for kraftig slagregn. Leilighetene i toppetasjen er i tillegg mer eksponert for både regn og snø, ettersom det ikke er noe takutstikk eller overliggende utstikkende terrasser her. Dette innebærer at løsningene som velges for håndtering av regnvann og snø må vurderes spesielt nøye.

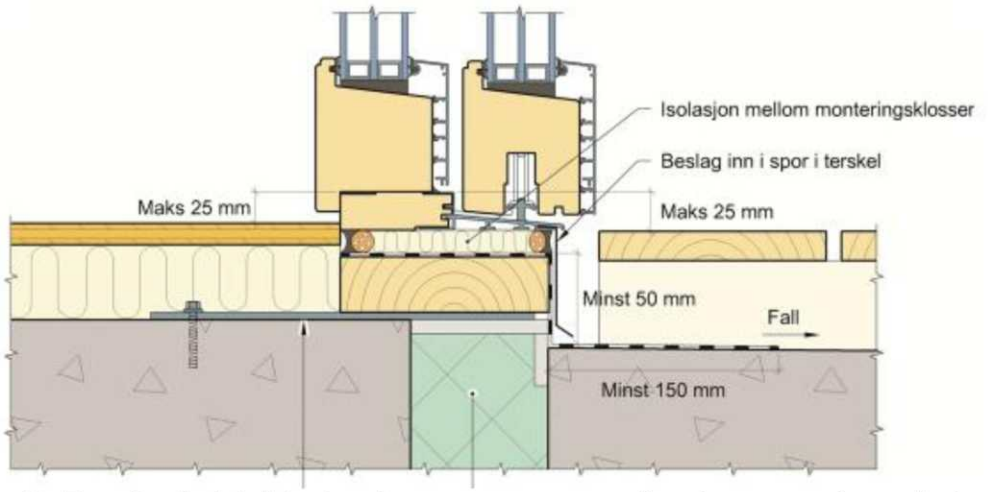
Løsningen som er utført
Etter at det ble lagt en betongpåstøp for å forbedre fallet mot renne og sluk, er oppkanten foran dører og skyvedører blitt redusert sammenlignet med før påstøp. Høyden på oppkantene varierer, men er ikke målt til mer enn 20 mm på de befarte leiligheter. Figur 18 fra leilighet 19, viser at betongpåstøpen ligger i høyde med overkant av den eksisterende dørterskelen.



Figur 18. Jevn overgang mellom overkant dørterskel og betongdekke/polyuretanbelegg→. Rød pil viser ekspansjonsbåndet →

Kommentarer til den utførte løsning
Den valgte løsning har store svakheter siden polyuretan belegget stopper ved dørterskelen, videre er oppkantene svært lave og noen steder helt fraværende. Denne løsning vil lite sannsynlig holde tett mot slagregn og snø, hvilket skyldes at fuktbelastningen på dørterskelen og tettingen under døren blir for stor. Byggforsk datablad 523.733 beskriver denne problematikken og har løsninger for å ivareta fuktsikring ved dørterskler, se figur 19. Membranen skal føres kontinuerlig inn under dørterskelen for å sikre nødvendig tetthet. Det skal etableres en elastisk fuge mot en bunnfyllingslist. Beslaget bør monteres ved å klikkes inn i sporet i terskelen, uten bruk av skruer, ettersom mekanisk innfesting medfører punktering av membranen og redusert vanntetthet i detaljen. Oppkanten under dører bør som et absolutt minimum være 50 mm på Bjørneskrenten og før videre arbeid bør dette vurderes nærmere.

Stærk.



Figur 19. Byggforsk detalj for løsning av overgang mellom terrassegulv og dørterskel

Andre observerte svakheter ved oppkanter og dørterskler under befaringen
Ved skyvedøren i leiligheten 25 ble det registrert at det eksisterende beslaget av ukjent årsak var rettet ut i ombretten før påføring av påstøp. Spikerhodene tyder på at spikerne har blitt slått ned i membranen etter inngrepet, noe som fører til punktering av membranen og med stor sannsynlighet vil føre til lekkasje. De utførte arbeidene har medført at beslaget nå har fått bakfall mot terrassedøren, noe som også utgjør en løsning med høy risiko for vanninntrengning. Se figur 20



Figur 20. Beslag ved skyvedør i leilighet 25. Rød pil viser spiker slått ned i membranen→. Blå pil viser bakfall på beslag som følge av økt høyde på terrassedekket→

Avviket med manglende høyde på oppkant mot terrassedør har i varierende grad blitt forverret i forbindelse med at det er etablert en påstøp inn mot terskelen. Ved påføring av påstøp er det ikke tatt hensyn til denne problemstillingen. I og med at påstøpen har en maksimal tykkelse inn mot vegg/ dør på ca. 40-50 mm på de befarte terrasser, kan

Stærk.

en legge til grunn at høyden på opprinnelig oppkant også var helt i nedre sjikt av det som anbefales fra SINTEF Byggforsk.

Ved terrassedørene har det oppstått en uheldig løsning. Påstøpen ligger nå i samme høyde som dørterskelen. Dette kombinert med en svært uheldig utforming av det nye beslaget har medført at terrassedøren treffer beslaget når døren åpnes. Dette forårsaker skader både på dør og beslag, og medfører at fugen mellom beslag og polyuretan mister sin heft, se figur 21.



Figur 21. Terrassedør treffer nytt besalg når den åpnes mere enn 90°. → Leilighet 19

Dørterskler ved boddører

Ved boddørene har påstøpen på terrassedekket også medført svært lave oppkanter ved dørtersklene. Selv om dette vurderes som mindre kritisk med tanke på vanninntrengning til leilighetene, ettersom vannet ledes mot renne og sluk i bodene, bør det likevel etableres en oppkant på minimum 50 mm også her. Årsaken er at dagens løsning kan tillate vann å trenge inn i bodene og over tid forårsake fuktskader eller råte i bunnsvill og tilstøtende bindingsverk. Se figur 22. Løsningen med påstøp og nytt beslag gir en noe forverret fuktbelastning da det tidligere kun var bunnsvillen som var fuktutsatt. Nå er også risikoen for fuktbelastning og råte i nedre del av bindingsverket økt.



Figur 22. Boddør helt uten oppkant på terrassen i leilighet 19. Stor risiko for inntrenging av vann med råte til følge →

Prinsipp for avbøtende tiltak
De valgte utbedringsløsningene for terrassene har økt risikoen for lekkasje ved terrassedører og skyvedører i varierende grad. Dette skyldes at oppkantene er redusert eller helt fjernet ved at det er støpt opp til toppen av dørterskelen. Som avbøtende tiltak anbefales det å skifte ut dører og skyvedører med modeller som har lavere høyde, slik at det kan etableres en oppkant på minimum 50 mm under dørene. Oppkanten skal sikres med membran eller polyuretanbelegg, hvor forsterkningsduk legges inn og påføres i henhold til leverandørens anvisninger. I tillegg må overgangen mellom dørterskel og membran tettes med en elastisk fuge, samt et beslag uten mekanisk innfesting, som vist i figur 19.

8 Sluk og rørgjennomføringer

Vannrennene ytterst på terrassen skal lede vannet mot slukene plassert i hver ende av terrassen. I tilbudsbeskrivelsen fra Korek Eiendom er det angitt at rennene skal ha et fall på 1:100 mot sluk. Dette er ifølge våre målinger utført med varierende kvalitet. På terrassen i leilighet 19 er det målt et fall på ca. 15 mm over en lengde på 7 meter, og 25 mm over 8 meter. Det er observert flere områder med lokale variasjoner i fallet, noe som medfører at vann kan bli stående.

I overgangen mellom renne og sluk er det ifølge seksjonseier i leilighet 19 trukket et nytt rør ned i det eksisterende røret, dette er også iht. beskrivelsen til Korek eiendom. Under befaringen var det vanskelig å vurdere denne løsningen, da kraftig regn hindret en tilfredsstillende visuell inspeksjon, som ville kreve demontering av rørbendet under terrassen.

Den utførte løsning mht. fall på rennen mot slukene er ikke iht. den beskrevne løsning og kan føre til at vann kan bli stående igjen i rennen. Dette kan føre til isdannelse på terrassene om vinteren, men kan ikke ansees som en risiko ift. lekkasjer i bygget eller andre skader.

Overgangen mellom vannrennen og avløpet er forsøkt tettet med fugemasse, se figur 23. Denne løsningen vurderes å ha begrenset levetid, ettersom fugemassen over tid vil sprekke opp og miste heft. Vann vil da kunne trenge inn mellom røret som er tredd inn og betongdekket, noe som kan føre til avflassing av maling og grønskedannelse på undersiden av terrassedekket. Forholdet er mest å anse som en fremtidig risiko i forhold til estetikk.



Figur 23. Bruk av fugemasse→ for å tette overgang mellom sluk og belegg i leilighet 25.

Ved gjennomføringene for taknedløp er det i dagens løsning lagt en påstøp mot det eksisterende taknedløpet. Mellom påstøp og taknedløp er det montert et ekspansjonsbånd for å unngå riss og sprekker i betongen. Ekspansjonsbåndet har imidlertid ingen tetningsfunksjon. Taknedløpene er plassert tett inntil fasadene, med det nye fasadebeslaget klemt inn imellom. Siden beslaget er bredere enn spalten mellom kledning og nedløp, har det blitt nødvendig å skjøte beslaget på siden av nedløpet. Dette har medført en åpning på 10–15 mm mellom beslagene, som er forsøkt tettet med fugemasse, se figur 24. Denne løsningen kan gi en noe økt risiko for vann blir ledet inn mot eksisterende beslag, men endrer antagelig ikke risikobildet ift. eksisterende løsning.



Figur 24. Taknedløp i leilighet 19. Gjennomføring i betongdekket. Ekspansjonsbånd→, nytt beslag → åpning i beslag→

For øvrig er risikobildet på gavlveggene i all hovedsak lik de øvrige overganger mellom vegg og dekke. En mer robust og fuktsikker løsning vil være å tette overgangen mellom vegg og betongdekke slik det er beskrevet i kapittel 6.

Prinsipp for avbøtende tiltak
Det er noen svakheter rundt sluk og avløp, spesielt i overgangene mellom betongdekke/påstøp og gjennomføringer. Disse svakhetene var også til stede før rehabiliteringen. For å sikre disse punktene kan følgende tiltak utføres:

Overgang mellom vannrenne og avløpsrør:
Her kan det legges en forsterkningsduk over avløpet og brette den ned rundt rørstussen. Deretter påføres polyuretanbelegg både på duken og i overgangen, slik at overgangen blir tett.

Nedløpsrør gjennom konstruksjonen:
Her kan nedløpsrøret kuttes i overgangen mellom røret og påstøpen. Etterpå føres

forsterkningsduken (som uansett bør monteres på fasaden) ut over nedløpet og brettes ned i rørgjennomføringen. Påfør polyuretanbelegg rundt og ned i røret. Til slutt monteres en rørmuffe ned i rørgjennomføringen, og denne kobles til nedløpet på veggen.

9 Tetting rundt rekkverksfester og balkongsøyler

Den opprinnelige løsningen, hvor malt trykkimpregnert konstruksjonsvirke trolig sto direkte på betongdekket er uheldig, da vann kan trekke opp i endeveden på rekkverksstolpene og over tid forårsake råteskader. Etter rehabiliteringsarbeidene er det etablert et ekspansjonsbånd mot treverket som påstøpen er støpt imot, se figur 25. En ulempe med denne løsningen er at vann kan samle seg mellom påstøpen og treverket i ekspansjonsbåndet, noe som kan føre til betydelig langsommere uttørking enn med opprinnelig løsning. Når vannet trenger ned mellom påstøp og ekspansjonsbåndet vil endeveden på rekkverksstolpene være eksponert for fukt.



Figur 25. Balkongsøyle, leilighet 19. Ekspansjonsbånd →

10 Oppsummering

Generelt viser vår befaring at de undersøkte balkongene ikke er utført i samsvar med preaksepterte løsninger. Typiske preaksepterte løsninger er detaljer utarbeidet av SINTEF Byggforsk, som beskrevet i Byggforskseriens detaljblader, eller løsninger prosjektert av materialleverandører for de aktuelle produktene. Når preaksepterte

løsninger ikke benyttes, stilles det krav om at den valgte løsningen prosjekteres spesielt og dokumenteres slik at den oppfyller de tekniske kravene som følger av gjeldende regelverk for byggverk i Norge.

Videre er det registrert flere avvik mellom de spesifikasjoner som fremgår av avtalen mellom partene, og den faktiske utførelsen observert på de balkongene vi har undersøkt. I enkelte tilfeller har det også vært utfordrende å tolke hva som faktisk er beskrevet som planlagt utførelse, ettersom begrepene i dokumentasjonen fremstår delvis overlappende eller uklare.

Overordnet vurderer vi at flere av detaljene ikke er utført på en måte som sikrer tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, eller som ivaretar nødvendig utlufting av fukt som naturlig kan forekomme bak kledningen. Dette er feil/avvik som antagelig har ligget i den opprinnelige konstruksjonen og, med unntak av redusert høydesprang ved dører, ikke er vesentlig endret av de utførte tiltakene.

Rapporten inneholder forslag til avbøtende tiltak, men disse tiltakene må ikke forveksles med prosjekterte eller preaksepterte løsninger.

Vurdering av utførte arbeider

Bjørnestupet 19, 1453 Bjørnemyr

Oppdragsgiver					Utført av	
Nils Johan Føyn					**Follo Taksering AS**	
Eiendomsopplysninger					Alicenborgveien 24	
Gnr	30	Bnr	338	Kommunenr 3212	1555 Son	
Adresse	Bjørnestupet 19, 1453 Bjørnemyr					
Befaringsdato:		08.10.2025			Ansvarlig:	Stian Caspersen
Rapport dato:		23.10.2025			Saksnnr.:	



Stian Caspersen
Takstingeniør

Rev	Dato	Beskrivelse	Utført av	Skrevet av	Kontroll av	Godkjent av
	23.10.2025	Rapport		SC	SC	
	08.10.2025	Befaring	SC			

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
2. Mandat/premisser 3
3. Forutsetninger for oppdraget 3
4. Gjennomføring og utstyr 4
5. Vurderinger av bygninger og byggverk generelt 4
6. Fremlagte dokumenter 4
7. Enkel bygningsbeskrivelse 5
8. Påberopte forhold 5
9. Byggeår/referansenivå 5
10. Vurdering av påberopte forhold 5
12.1 - Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv. 5
12.2 - Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag. 22
13. Utbedringskostnader oppsummert 32

1. Innledning

Etter oppussing av terrasser i regi av sameiet har oppdragsgiver avdekket forhold som ønskes vurdert av uavhengig part. Oppdragsgiver omtales senere som eier.

Eier har meddelt styret i sameiet om det han mener er et avvik, men dette er ikke avklart fra Styret og utførende på en tilfredsstillende måte for eier. Eier besluttet derfor å engasjere et uavhengig takstfirma for å vurdere om utførelsen er fagmessig og iht. gjeldende forskrift og aktuelle rettledninger/anvisninger.

2. Mandat/premisser

Oppdragsgiver kontaktet Follo Taksering AS for å få utarbeidet en takst på avvik i leveransen.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert BMTF takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler BMTF har fastsatt for medlemmene.

Takstmannens mandat er å befare, vurdere utførte arbeider, og beregne utbedringsomfang med kostnadsvurdering i forbindelse med påkrevde endringer av utførelsen.

3. Forutsetninger for oppdraget

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen eller forsikringsbransjen. Takstmannen er habil iht. BMTF sine retningslinjer for habilitet.

Takstmannens mandat er å foreta en teknisk og økonomisk vurdering av de påberopte forhold, vurdere utførelse, påkrevede endringer og kostnader knyttet til dette. Det er kun byggtekniske vurderinger som gjøres dersom ikke annet beskrives særskilt, da det er byggteknisk som er undertegnedes kompetanseområde.

Takstbransjens etiske regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

Rapporten er skrevet iht. BMTF sine instrukser og regelverk. Dokumentet er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Det er kun de bygningsdeler som er beskrevet i rapporten som er vurdert. Taksten er utarbeidet etter takstingeniørens beste skjønn.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger hvis ikke annet er spesifikt benevnt i rapporten.

Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

4. Gjennomføring og utstyr

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, informasjon fra mottatte dokumenter og faglige vurderinger. Følgende utstyr kan benyttes til undersøkelsene som gjennomføres:

- Bosch DLE 50 Professional avstandsmåler (serienr. 689149627)
- Tramex MRH III fuktmåler/fuktsøker (serienr. MRH11163811) (kan også inkludere hammerelektroder og annet tilbehør)
- ELMA laser X2 krysslaser (IEC60825-1:2014)
- Kniv og annet håndverktøy
- iPad Air 2 for foto og video opptak.
- Kompass
- Flir One termografikamera i kombinasjon med iPad Air 2.
- WIFI inspeksjonskamera.
- Bosch GSL2 gulv-/overflate laser
- Rettholt, evt. med knaster og avstandskile.

5. Vurderinger av bygninger og byggverk generelt

Byggverk vurderes alltid etter de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunkt, og normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Ved eventuelle søknadspliktige tiltak eller tiltak unntatt søknadsplikt etter byggeår vurderes de deler av bygget tiltaket omfatter, iht. de lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt dette tiltaket ble søkt og godkjent og den byggeskikk som var vanlig på det tidspunktet dette tiltaket ble utført. Selv om tiltaket er utført på et tidligere tidspunkt vil det som oftest gjøres vurderinger ut fra dagens regelverk dersom et søknadspliktig tiltak ikke er omsøkt. Dette fordi dagens regler som hovedsak legges til grunn ved søknader.

Andre ikke søknadspliktige arbeider som er utført på byggverk vurderes ut ifra byggeskikk/fagmessig utførelse som gjaldt for denne type arbeider når arbeidene ble utført dersom ikke annet er spesifisert.

Avvik og slitasje som følge av normal bruk kommenteres normalt ikke.

Dagens forskrifter legges ikke til grunn dersom ikke dette er spesielt beskrevet i rapporten. Disse er som regel strengere og mer omfattende enn tidligere regelverk, og man må forvente avvik fra gjeldende regelverk på en brukt bolig.

6. Fremlagte dokumenter

- Beskrivelse av oppdragsavtale og prisoversikt. Utarbeidet av Korek Eiendom AS, V/Miran Jabbar og Christian Bakke.

7. Enkel bygningsbeskrivelse

Leilighet i terrasseblokk.

8. Påberopte forhold

1. Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.
2. Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag

9. Byggeår/referansenivå

Søknadsår/byggeår: Arbeidene er utført i 2025
Referansenivå for tiltakene er TEK17

Opplysninger er gitt av oppdragsgiver eller er beskrevet i salgsdokumenter som er fremlagt av oppdragsgiver.
Referansenivået gjengir det minstekrav som stilles til bygningen og bygningsdelenes tekniske og funksjonelle tilstand. Videre er det vanlig å henvise til Norges Byggforskningsinstitutts byggdetaljblader (NBI), som gir en rekke forslag og løsninger som oppfyller forskriftenes krav. Ved oppgradering av en bygning er det naturlig å legge relevante byggdetaljblader til grunn der det er mulig.
Ved bruksendring av en bygning er det naturlig at det gis enkelte dispensasjoner fra byggeforskriftene, men det skal gis normalt ikke dispensasjoner på områder vedrørende sikkerhet, miljø og helse.

10. Vurdering av påberopte forhold

12.1 - Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.

Oppbygging:
Støpt betongdekke med påstøp, overflatebehandlet med polyuretan maling.

Opplysninger gitt i kontrakt/byggebeskrivelse:

KUNDE:

Kunden: Bjørneksrenten Terrassesammeie v/Pål Børressen
Adresse: Bjørneskrenten, 1453 Bjørnemyr
Dato: 09/12/2024
Telefon: 90170590
E-post: paal.borresen@gmail.com
Avtalenr: 2128

KOREK EIENDOM AS:

Prosjektleder: Miran Jabbar / Christian Bakke
E-post: korekeiendom@gmail.com
Telefon: 98857620 / 90800206
Kontor: Glostrupveien 29, 2013 Skjetten
Org nr: 923 182 241

BESKRIVELSE AV OPPDRAGSAVTALE OG PRISOVERSIKT:

Rehabilitering av balkonger i boligsameie

Arbeidsliste per balkong 30kvm-35kvm:

1. Utrivning/pigging av gamle fliser/overflate, løs betong, membran og annet som er nødvendig for å komme ned til fast betong.

2. Sliping av eksisterende betongmasse, støpe og avrette underlaget med fall på min.1 cm per meter fra vegg og ut til renne. Rehabilitering av sluk (også sluk i bod i de øverste verandaene), synlig armering og løs betong.
Rette betong på utsiden av renne hvis nødvendig. Skal være rett og egnet til å påføre polyurethan. Hvis sluk må byttes skal det avtales med sameiet. Det er noen steder med løs betong og sprekker. Disse skal repareres og armering presservers med korrosjonshemmende stoff.

3. Utelukkelse av all fukt/vannskader, Ta av de 2 nederste panelene for å sjekke råte/fukt - ev tørke ut fukt og bytte ev skade på konstruksjon/panel. Male ny panel. (Bunnsville i 10 boder har råte og må skiftes 2"x4" ca 1m)

4. Oppsett av dampsperre/fuktsperre og oppbrett på ca 15-20cm opp bak panel, samt påfør egnet hulkil mot ben under blomsterkasse.

CB MJ

KOREK EIENDOM AS

5. Oppsett av ny armering i betong.

6. Avretting av betong slik at balkong får fall fra vegg på min. 1cm per meter fra vegg og ut til enden av balkongen. Dette gjelder også renne. Produktet som skal benyttes er frostsikker betong B35 MF45.

7. Oppsett av membran-belegg (utføres av personal med våtroms-sertifikat) Sørge for at det er tett rundt og i nedløp av sluk (også nedløp takrenne i bod på de øverste balkongene). Bruk av PVC-plastrør ned i sluk, limes og tettes i overgangen plast og betong med egnet tettningsmiddel

8. Oppsett av ny betong på balkong slik at det er klart for å legge nytt gulv.

9. Oppsett av hulkil rundt hele balkongen.

10. Kasting av avfall inn i container (sameiet star for bestilling av og tømming av containere).

11. To strøk med polyurethan som er vanntett og slitesterkt over hele balkongen inkl nedløp i sluk (etter påføring av primer og tørketid). Hvor det tres inn passende PVC-rør, limes og tettes med eget tetningsmiddel. Polyurethan blir lagt iht. beskrivelse av produktet fra produsent, for å sikre best kvalitet og resultat. Dette gjelder blant annet tykkelsen og antall påføringer / mengde som benyttes.

Totalsum for arbeid per balkong som skal dekkes av sameiet er: 2 575,- kr per kvm

**Obs! Dette er jobben som skal utføres frem til valg av toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer.*

Materialliste per balkong 30kvm-35kvm:

1. Ca 3.3 M3 betong for høyde på 10cm per terrasse
2. Mira 4650 aqua-stop flexible membran
3. Armeringsnetting stål 2.5mm 116x76cm pr kvm
4. Uniplan Eco LC 20KG pr stk
5. Platon kantlist
6. Tec 7 hvit 310ml pr tube
7. Gram 4x10m 200 my dampsperre
8. Balkongmaling Polyuretan Sikafloor 420 betongmaling 5 liter pr
9. Glassfiber 600 g/m2 Biaxial, 5m rull

Totalsum for materiale per balkong som skal dekkes av sameiet er: 1 420,- kr per kvm

**Obs! Dette er jobben som skal utføres frem til valg av toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer.*

- **Totalsum per balkong 30kvm inkl materiale og arbeid som dekkes av sameiet: 113 350,-**
- **Totalsum per balkong 35kvm inkl materiale og arbeid som dekkes av sameiet: 129 825,-**

CB MJ Skriv inn tekst her

Glostrupveien 29, 2013 Skjetten Tlf: 988 57 620 E-mail: korekeiendom@gmail.com

Andre opplysninger:
I beskrivelse av oppdragsavtalen, er det også vedlagt fire tilvalgs alternativer for toppdekket.

Eier har valgt alternativ 1.

For undertegnede er det vanskelig å forstå hvordan fallforholdene og avstand opp til terskler skulle bli løst om han hadde valgt ett av de andre alternativene, dette med tanke på at påstøpen allerede er opp til topp terskel på terrassedøren fra kjøkkenet.

Arbeidskostnad toppdekke som skal dekkes av hver enkelt beboer - med alternativer:

- *Arbeidskostnad på kr 12.500,- + estimert materialer pr veranda med unntak av epoxy, som har et tillegg på arbeidskost på kr 4.500,-*

Alternativer (alle priser inkludert MVA):

1. **Polyrithan: Ett ekstra strøk med Polyrithan-maling med friksjonssand**- pris 475,- kr pr kvm.
   30kvm: = **KR 14 250,- + arbeid 4.500,- Totalt Kr. 18 750,-**
   35kvm: = **KR 16 625,- + arbeid 4.500,- Totalt Kr. 21 125,-**

2. **IKEA Runnen plastikk plater** finnes i flere farger. (brunt,sort,hvit) pris på 0.81kvm 295kr.
   35kvm = **10.320kr**
   30kvm: = **KR 8 850,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 21 350,-**
   35kvm: = **KR 10 325,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 22 825,-**

3. **Jysk terrasegulv knekkand** Tre pris på pr pakke 300kr. 35kvm = **13.200kr + arbeid kr 12.500,- Totalt kr 25.700,-**
   30kvm: = **KR 11.314,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 23 814,-**
   35kvm: = **KR 13.200,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 25 700,-**

4. **Marine floor eva foam matter.** pris pr 38x120cm 378kr. 35kvm = **12.474kr + arbeid kr 12.500,- Totalt kr. 24 974,-**
   30kvm: = **KR 10 692,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 23 192,-**
   35kvm: = **KR 12 474,- + arbeid 12.500,- Totalt Kr. 24 974,-**

(Alternativt at man ikke velger noe tilleggsdekke, beboer betaler ingen ting)

Alle priser er inkludert MVA.

Arbeidet leveres med 10 års arbeids-garanti og 100% fornøyd-garanti.

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:
TEK17

Kapittel 2 Dokumentasjon for oppfyllelse av krav

§ 2-3. Dokumentasjon for oppfyllelse av ytelser. Produksjonsunderlag

(1) Det skal dokumenteres at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene.

Prosjektering og valg av tekniske løsninger baseres på de ytelsene som er spesifisert for byggverket, jf. § 2-2 fjerde ledd.

Det er enklest å dokumentere at ytelsene er oppfylt ved å velge forhåndsdokumenterte løsninger eller å prosjektere i samsvar med standarder.

Forhåndsdokumenterte løsninger kan være løsninger som har sertifikat eller godkjenning, eller som er angitt i anvisninger i Byggforskserien (SINTEF) eller andre anerkjente kilder.

Dokumentasjonen skal kunne etterprøves. Sertifikater, godkjenninger, anvisninger eller annet som er benyttet som dokumentasjon, må derfor foreligge i prosjektet.

Alternativt kan løsninger dokumenteres i hvert tilfelle ved prøvning eller beregning etter standardiserte metoder. Dersom det ikke finnes relevante standardiserte metoder kan det benyttes andre anerkjente metoder, eller gjøres en dokumentert fagkyndig vurdering.

(2) Det skal utarbeides et produksjonsunderlag som er tilstrekkelig for utførelsen.

Veiledning til annet ledd

Produksjonsunderlaget omfatter blant annet arbeidstegninger, detaljtegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen.

Et tilstrekkelig produksjonsunderlag er en nødvendig forutsetning for at utførelsen og det ferdige byggverket skal bli i samsvar med kravene i forskriften.

Kapittel 2 Dokumentasjon for oppfyllelse av krav

§ 2-4. Dokumentasjon av utførelsen

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Veiledning til bestemmelsen

Bestemmelsen er en presisering av krav som finnes i SAK10 kapittel 10 og SAK § 12–4.

Produkter til byggverk skal ha dokumenterte egenskaper. Ved valg av produkter må de spesifikasjonene som er gitt i produksjonsunderlaget være oppfylt. Produktdokumentasjonen, inklusiv monteringsanvisninger, må foreligge i prosjektet.

Utførelsen dokumenteres ved det som er bygd, ved målinger og funksjonsprøving, i dagbøker, protokoller mv. Aktuelle målinger er blant annet fuktmålinger, tetthetsmålinger og lydmålinger. Fotografier brukes når det er formålstjenlig, for eksempel for bygningsdeler som bygges inn og er vanskelig tilgjengelige for senere inspeksjon.

For å kunne vurdere (for eksempel ved uavhengig kontroll eller tilsyn) om utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget, må produksjonsunderlaget være tilgjengelig på byggeplassen.

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13–9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

SINTEF Byggforsk byggdetaljblad.

720.423 Mekanisk reparasjon av betong

1 Bakgrunn

11 Formålet med mekanisk reparasjon

Betong blir som de fleste andre byggematerialer utsatt for ulike nedbrytende påkjenninger som kan redusere betongkonstruksjonens brukstid. Byggforvaltning 720.105 gir en oversikt over ulike mekanismer som kan bryte ned betongkonstruksjoner.

For å kunne iverksette optimale utbedringstiltak og slik forlenge brukstiden for betongkonstruksjonen er det helt avgjørende med kunnskap om metoder for beskyttelse og reparasjon av betong.

Mekanisk reparasjon er en metode som kan benyttes ved:

- gjenoppbygging av betong (prinsipp 3 i henhold til NS-EN 1504-9)
- forsterkning av konstruksjonen (prinsipp 4 i henhold til NS-EN 1504-9)
- bevaring eller gjenoppbygging av passivitet (prinsipp 7 i henhold til NS-EN 1504-9)

Mekanisk reparasjon kan benyttes som reparasjonsmetode ved alle nedbrytningsmekanismer.

Generelle krav til utførelse av reparasjonsarbeider framgår av nasjonalt tillegg til NS-EN 1504-10 og mer utfyllende beskrevet i denne anvisningen.

Byggforvaltning 720.125 gir en utvidet oversikt over aktuelle prinsipper og metoder for beskyttelse og reparasjon av betongkonstruksjoner.

12 Behov for tilstandsanalyse

For å vurdere om mekanisk reparasjon er egnet må man først utføre en tilstandsanalyse for å kartlegge betongens tilstand med hensyn til skadeårsak, skadeomfang og skadekonsekvens og avklare eventuell vernestatus og kulturhistoriske verdier.

For tilstandsanalyse av betongkonstruksjoner, se Byggforvaltning 720.111.

13 Kvalitetssikring og kontroll

Ved reparasjon av betong er det mange krav knyttet til kvalitetssikring, kontroll og personell. Dette er beskrevet i Byggforvaltning 720.125.

720.111 Tilstandsanalyse av betongkonstruksjoner

1 Bakgrunn

11 Formål

Tilstandsanalyser av betongkonstruksjoner utføres for å kartlegge betongkonstruksjonens tilstand og hvilke konsekvenser tilstanden har eller kan få. Analysen omfatter visuell undersøkelse supplert med målinger og prøvetaking for å kartlegge skadeårsak/nedbrytningsgrad og skadeomfang. Eksempel på måling av armeringens overdekning er vist i fig. 11. Analysen er nødvendig for å kunne vurdere hvilke vedlikeholds- eller utbedringstiltak som er best egnet for å sikre at konstruksjonen kan oppfylle sin funksjon.

Avklaring av eventuell vernestatus og kulturhistoriske verdier er en del av tilstandsanalysen. Det er viktig å kartlegge og synliggjøre de kulturhistoriske verdiene ved konstruksjonen for å kunne ta særlig hensyn til dette ved vurdering og anbefaling av vedlikehold- og utbedringstiltak.

525.304 Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk

3 Fallforhold og avrenning

31 Fall på membran

Membraner på terrasser må ha fall til renne eller sluk. I den ferdige konstruksjonen bør membran som ligger over varmeisolasjonen (rettvendte tak) ha fall på minst 1 : 100. Terrasser som er utført etter prinsippet for omvendte tak eller duotak, bør ha fall på membranen på minst 1 : 40. Fallet på membranen etableres ved å avrette fall på bærekonstruksjonen, eventuelt benytte skråskåret isolasjon. Renner bør ha fall på minst 1 : 60.

32 Fall på overflatesjiktet

Betongpåstøp med eller uten keramiske fliser må alltid ha fall på minst 1 : 100. Åpne overflatesjikt, som betongheller på klosser eller tretremmer, kan legges horisontalt, forutsatt at det ellers er tilfredsstillende avrenning til membran, se pkt. 31.

4 Avslutning av membranen mot tilstøtende konstruksjoner

41 Generelt

Membranen må føres så høyt opp på tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer at den har vanntett utførelse i en høyde på minst 150 mm regnet fra overflaten av slitelaget. Membranen må avsluttes slik at vann ikke kan trenge inn bak membranoppbretten. Ved bruk av åpent slitelag som tretremmer eller betongheller på klosser kan oppkanten på 150 mm måles fra overflaten av membranen.

42 Avslutning mot trevegger

Ved tilslutning til trevegger er det viktig at membranen føres opp bak veggens vindsperre. Figur 42 viser en vanlig løsning når det benyttes vindsperre av rullprodukt. Det kan også brukes vindsperre av bygningsplater og rullprodukt utenpå i tillegg.

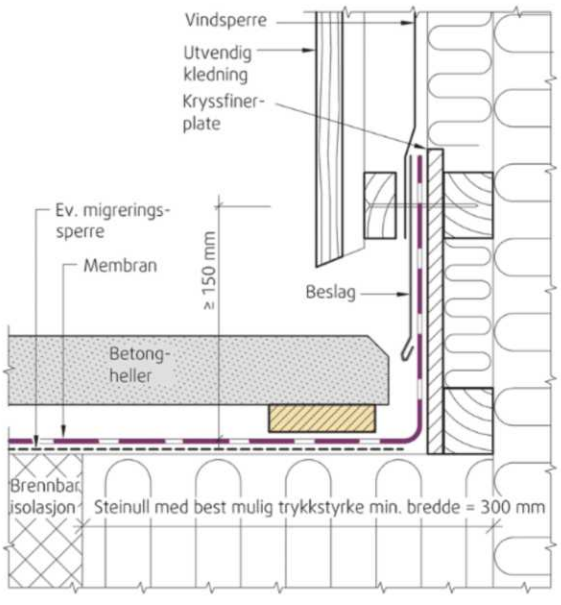


Fig. 42
Tilslutning mellom terrassemembran og vegg med oppkant > 150 mm. Veggens vindsperre er ført ned utenpå membranoppkanten og avsluttet med klemming.

64 Innfestingsdetaljer og gjennomføringer

Man må unngå at innfestingsdetaljer og andre gjennomføringer gjennombryter membranen like over terrassedekket eller på toppflaten av parapeten. Rekkverksfester m.v. kan monteres på utsiden av terrassen, eller på innsiden av parapet like under beslaget og mer enn 150 mm opp fra terrassedekket, se fig. 44 b.

Gjennomføringer i membranen bør detaljprosjekteres på forhånd og monteres samtidig med membranen. Gjennomføringer av rør o.l. må tettes med mansjetter som limes eller sveises både til membranen og til gjennomføringen.

523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke

3 Valg av løsning

31 Generelt

Prosjektering av balkong- og svalgangsløsninger involverer mange fag. Det er derfor viktig å samkjøre krav og interesser tidlig i prosessen.

Bæresystemet til balkong- eller svalgangsdekket har betydning for fuktsikringen av fasaden og dørterskelen. Bærekonstruksjonen for balkong- eller svalgangsdekket kan være:

– utkraget
– opphengt
– frittstående

Ved frittstående bærekonstruksjon bør man velge en løsning som gir lite nedbøyninger parallelt med fasaden for å hindre utettheter og økt lokal fuktpåkjenning mot tilstøtende yttervegg.

2 Tettesjikt med membranoppkant ved terskel

22 Høyde på membranoppkant

Kravet om trinnfrihet fører til at underkant av terskel blir liggende omtrent i høyde med tilstøtende gulv. For å ivareta fuktsikring må det imidlertid være et tettesjikt (membran) i utegulvet med en oppkant ved terskelen. Tettesjiktet i gulvet på overdekket balkong eller svalgang med moderat slagregnsbelastning bør ligge minst 50 mm lavere enn dørterskelen.

Høyere membranoppkant ved terskel gir bedre beskyttelse mot fuktinntrengning. En bredere renne kan også ta unna større vannmengder. Det kan være nødvendig at balkonger og svalganger med stor slagregnsbelastning har membranoppkant på opptil 150 mm ved dørterskel.

Tettesjikt med membranoppkant kan etableres på to måter:

– med bruk av oppfôret utegulv
– med en renne ved yttervegg

Figur 4 viser eksempel på oppbygning av dørterskel i balkong eller svalgang med isolert armeringsforbindelse og oppfôret utegulv. Ved bruk av tretremmer må tilfarerne ha tilstrekkelig høyde for innfesting av tremmer. Tretremmer er lite aktuelt for svalganger fordi de vinterstid kan bli svært glatte, se også Planlegging 323.111.

Balkonger og svalganger med stor slagregnsbelastning bør ha høyere membranoppkant ved dørterskel enn vist i fig. 4. For å få til dette er det i de fleste tilfeller nødvendig å fôre opp også det innvendige gulvet, noe som vil påvirke bygningens totale høyde.

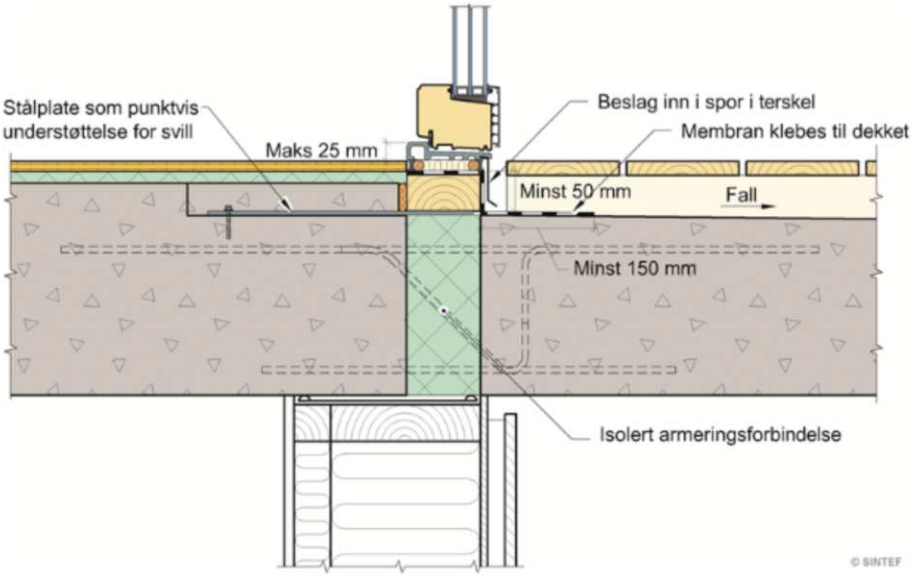


Fig. 4
Eksempel på terskelløsning for balkong eller svalgang med isolert armeringsforbindelse og oppfôret utegulv
Løsningen forutsetter at balkong eller svalgang er overdekket og har moderat slagregnsbelastning. Tettesjiktet på balkong- eller svalgangsdekket må ligge minst 50 mm lavere enn underkanten av terskelen. På steder med stor slagregnsbelastning kan det være nødvendig å øke membranoppkanten noe, opptil 150 mm.

Beskrivelse av avdekket forhold:
Ved undertegnedes befaring ble det avdekket manglende oppbrett på membranen i overgangen mellom gulv og vegg, mangelfull tetting rundt tresøyler, nedløpsrør og sluk i renne, det ble avdekket at det var tredd inn ett plastrør på ca 10 cm ned i det opprinnelige avløpsrøret i rennen, det var ingen mansjett eller annen for form tetting rundt røret utover fugemasse av ukjent type, som igjen kun var påført polyuretan maling. Videre ble det avdekket feil fallforhold i selve rennen. Det ble avdekket at påstøpen går opp til overkant dørterskel på boddøren og kjøkkendøren uten noen form for fuktsikring/tetting i overgangen mellom gulv og terskler. I fronten av terrassen, under blomsterkassene er ikke de opprinnelige gulvflisene fjernet, her er det påført maling rett på flisene.
Langs med alle nedstøpte beslag og terskler, samt rundt alle gjennomføringer, er det benyttet en form for kantisoleringsbånd, disse har ingen tettende funksjon.

Utbedringen fremstår som dårlig planlagt, og det er usikkert hva som er lagt til grunn for utbedringsmetode, samt hva som er prosjektert.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:
Det finnes godt innarbeidede rutiner for hvordan man løser tettesjiktet/membranen i overgang mellom gulv og vegg, anslutning mot terskler og terskelhøyder, anslutninger rundt gjennomføringer og avløp/sluk, samt fall på renner.
Ingen av de valgte løsningene fremstår som godt prosjektert, eller fagmessig utført, og strider imot kravene i TEK17, samt vedlagte SINTEF Byggforsk byggdetaljblader, 525.304 og 523.733.

Konsekvens:
Fukt/vann fra nedbør kan trenge inn i konstruksjonen mellom terrassegulv og yttervegg, samt mellom terrassegulv og terskler, dette kan føre til fukt, sopp/råteskader i konstruksjonene, som igjen kan føre til ett dårlig inneklima. Utette avslutninger rundt gjennomføringer i terrassegulvet vil kunne føre til at fukt/vann trenger inn og forringer levetiden på gulvkonstruksjonen, samt fukt råteskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Feil fallforhold på renne vil føre til at fukt/vann blir stående i rennen, dette vil fryse og dannes til is ved kalde perioder, noe som er med på å forringe levetiden til tettesjiktet. Ved større mengder nedbør kan det føre til at vann renner over kanten og ut i front av terrassen i stedet for å renne ut av sluket. Mangelfulle avslutninger og tettinger ved søyler av treverk, vil føre til at disse tar til seg fuktighet og blir utsatt for fukt og råteskader. Gulvflisene som ikke er fjernet under blomsterkassene vil kunne løsne, og dermed skade tettesjiktet som er påført disse. Da påstøpen går helt opp til overkant terskel på terrassedøren fra kjøkkenet, vil det i tillegg til manglende fuktsikring ikke være mulig å senere velge ett annet alternativ enn alternativ 1. Polyuretanmaling med friksjonssand, som beskrevet under alternativer til toppdekker i beskrivelsen til Korek Eiendom AS.
Om man hadde valgt ett av de andre alternativene ville det ikke være mulig å få åpnet hverken boddøren eller terrassedøren fra kjøkkenet.

Nødvendige utbedringer:
Før utbedringen, anbefales det å få utarbeidet en tilstandsanalyse av samtlige terrasser i sameiet, dette for å kartlegge omfanget av betongskader og eventuelle skader på tilstøtende konstruksjoner, denne analysen vil kunne gi ett tydelig bilde av skadeomfanget og samtidig danne ett grunnlag for å konkludere med en utbedringsmetode.
Det er viktig at terrassene fungerer til sitt formål etter utbedringen, samt at forskriftskravene blir ivaretatt. Det vil være en omfattende oppgave å kartlegge skader og prosjektere en slik utbedring, men dette bør legges til grunn før selve detaljkalkuleringen kan utarbeides.
Detaljkalkulering av utbedringen kan ikke gjennomføres før man har dette som grunnlag.

Allikevel må den jobben som allerede er utført på terrassene, i det minste føre til at terrassene blir fullstendig tette, slik at vann/fukt ikke kan trenge inn i terrassegulvet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner.

Korek Eiendom AS må dokumentere for at de prosjekterte løsningene og produktspesifikasjonene oppfyller de fastsatte ytelsene og kravene i TEK17. Det må videre dokumenteres for at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Alle beslag langs veggene demonteres for å muliggjøre videre arbeid med oppbrett av membranen i overgang mellom gulv og vegger, dette innebærer at alle opprinnelige og nye beslag fjernes.
Deretter må det etableres påstøp i søkkene som vil oppstå når de opprinnelige beslagene er fjernet.
Videre etableres en 15 cm høy oppbrett av polyuretan mot veggen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Når oppbrettet er utført, monteres nytt beslag langs veggene.

Nåværende kjøkkendør byttes ut med en lavere dør. Dette gjør det mulig å opprette en oppbrett mot terskelen, samt montere et nytt terskelbeslag.

Det monteres en høy nok terskel i boden med tilhørende oppbrett og beslag. Boddøren tilpasses etter at terskelen er på plass.

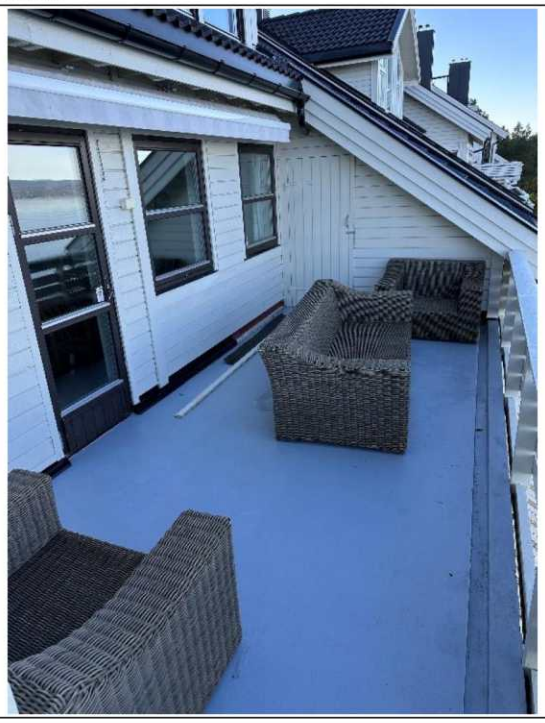
Polyuretanen i vannrennen fjernes, og fallet utbedres, før påføring av nye strøk med polyuretan.

Hullene til de to nedløpene og på terrassen kjernebores opp, og det monteres foringsrør helt ned til taket på terrassen under. Det samme gjelder for sluket i rennen, deretter monteres en mansjett for å unngå lekkasje mellom vannrenne og foringsrør.

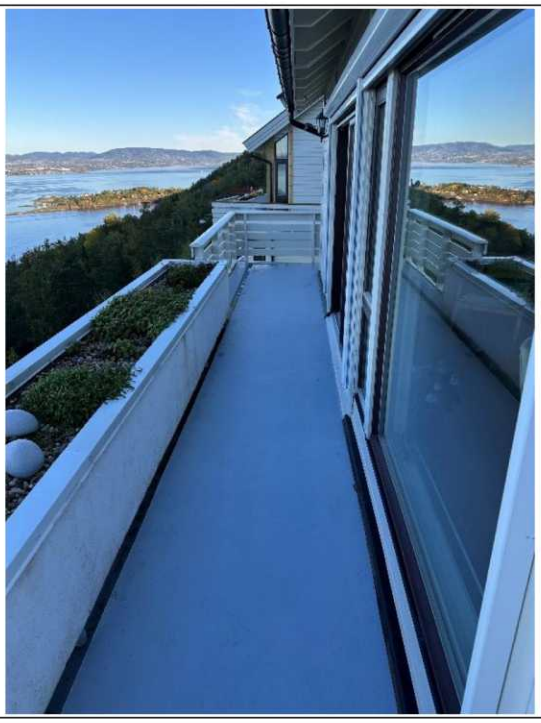
Det monteres mansjetter rundt tresøylene.

Terrassegulvet slipes, før det etableres ett nytt toppdekke av sklisikker polyuratlakk.

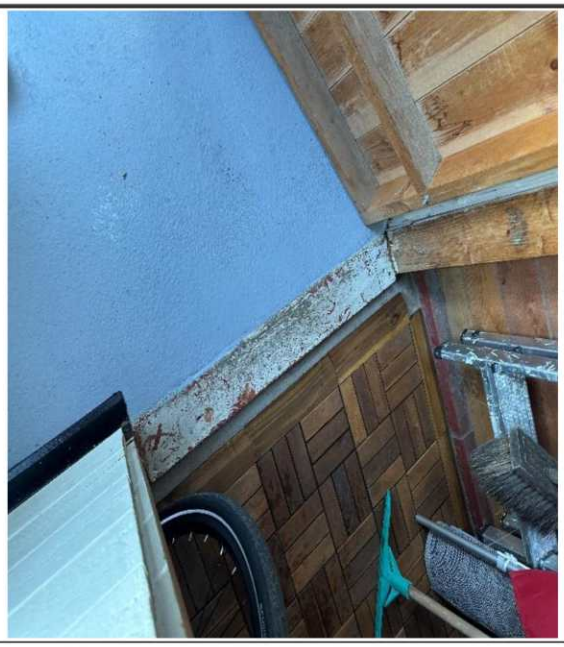
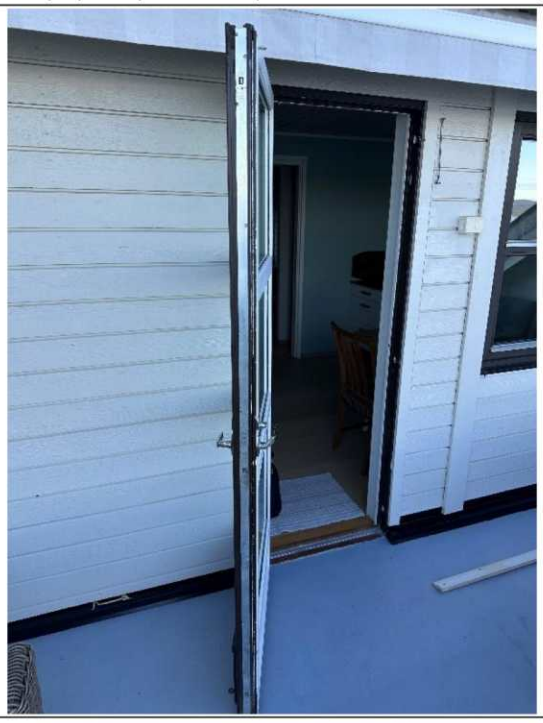
Bilder:



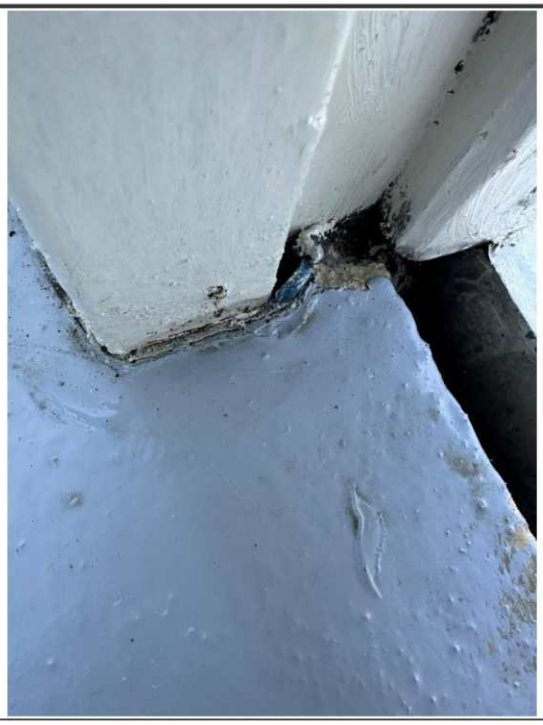
Bildet viser terrassen, utgang fra kjøkken og bod i enden.

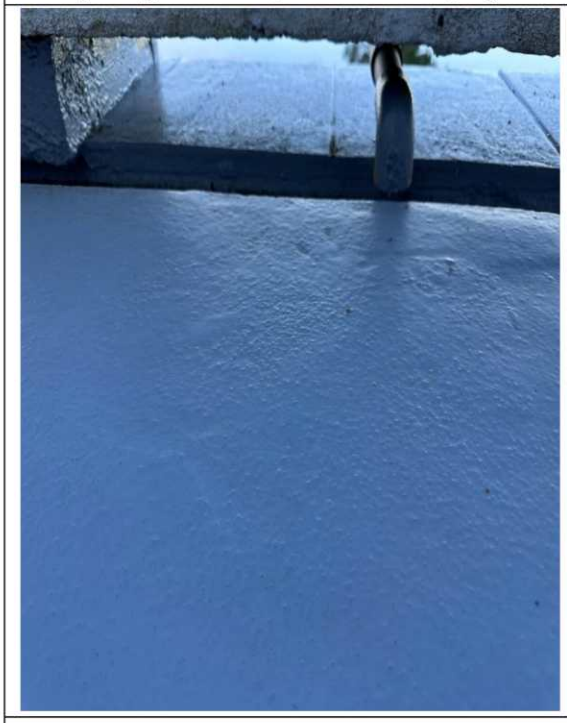


Bildet viser terrassen i front av stuen.

	
Bildet viser terskel mellom bod og terrasse. Påstøpen er jevn med topp terskel.	Fotografert fra innsiden av boden, her ser man at den nye påstøpen er i høyde med terskel inn til bod,
	
Den blå pilen viser overgangen mellom terrasse og terskel til bod, her er det støpt helt opp til toppen av terskel, uten noen form for oppbrett på membranen. Den røde pilen viser gulvet i boden. Her er det ingen membran.	Bildet viser terrassedør fra kjøkkenet.

	
Det er støpt opp til overkant terskel på kjøkkendøren, det er ingen form for oppkant på membranen, eller beslag under terskel. Denne løsningen har ingen form for fuktsikring.	Bildet viser overgang mellom gulv og vegg, her er det støpt inn mot det opprinnelige røde beslaget som er hvitmalt i bunnen. Det er ingen oppbrett på membranen.
	
Bildet viser skyvedør fra stue.	Under skyvedøren til stuen er det støpt inn mot det opprinnelige beslaget, altså ingen oppbrett på membranen i overgangen mellom gulv og terskel. Fuktighet/vann kan trenge inn mellom beslag og tettesjikt/membran. Mellom beslaget og påstøpen er det synlig en form for kantisoleringsbånd, dette båndet har ingen tettende effekt.

	
Bildet viser samme overgang mellom gulv og vegg, det er montert ett nytt beslag over det opprinnelige beslaget som kun er fuget i overgangen mot gulvet, dette er ingen fuktsikker løsning.	Bildet viser en av de nedstøpte tresøylene. Her er det ingen form for fuktsikring i overgangen mellom søylen og terrassegulvet. Vann vil kunne trenge inn mellom tettesjikt/membran og søyle.
	
Bildet viser gjennomføring av nedløpsrør, her er det heller ingen form for fuktsikring mellom rør og terrassegulvet. Vann vil kunne trenge inn mellom tettesjikt/membran og rør.	Bildet viser rørgjennomføring/sluk i renne. Her er det tredd ned en ca 10 cm rørstump som kun er fuget rundt og overmalt, her vil vann kunne trenge inn i overgangen.

	
Midt på terrassen står det vann i rennen. Vann er som kjent det perfekte nivelleringsverktøy, så ytterligere undersøkelser er overflødig.	Under blomsterkassene er det unnlatt å fjerne gulvflisene, disse er påført maling.
	
Bildet viser ett av benene til blomsterkassene, dette er malt over uten at malingen dekker fullstendig, fukt fra innsiden av blomsterkassene kan fortsatt trenge ned i benene og videre ned i betongdekket.	Bildet viser utsiden av blomsterkassen, her er det avskallet puss, dette kan tyde på fuktighet i konstruksjonen.



De røde pilene markerer ett område med luftbobler i malingen. Det er i tillegg ujevn utførelse av sklisikringen/friksjonssanden som er påført i det øverste malingslaget/ toppdekket som nevnt under alternativ 1 i pristilbudet til Korek Eiendom AS. Eier har betalt ett tillegg for dette toppstrøket.

Anslåtte utbedringskostnader:
Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

Beskrivelse	ant	enh	pris	sum
Demontering av kledning og beslag, samt levering og montering av nye beslag er kalkulert under punkt 12.2.				
Støping i søkk etter opprinnelige beslag.				
Demontere terrassedør på kjøkken. Levere og montere ny, lavere dør før etablering av høyere terskel, inkludert foringer og listverk.	1	RS	21 500,-	21 500,-
Etablere høyere terskel ved boddør, inkl tilpassing av dørblad.	1	RS	7 000,-	7 000,-
Etablere oppbrett på membranen langs yttervegger og terskler.	1	RS	20 000,-	20 000,-
Levere og montere mansjetter på tresøyler.				
Polyuretan fjernes i renne, før korrekt fall etableres, og polyuretanen tilbakeføres.	1	RS	15 000,-	15 000,-

Demontering av nedløpsrør og sluk, kjerneborre større hull for etablering av foringsrør, inkludert foringsrør, mansjetter og remontering av nedløpsrør og sluk.	2	stykk	4 500,-	9 000,-
Terrassegulvet slipes, før nytt fuktsikkert og sklisikkert toppdekke etableres.	1	RS	20 000,-	20 000,-
Rigg og drift	15	%	92 500,-	13 875,-
Sum eks mva				106 375,-

12.2 - Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag.

Oppbygging:
Yttervegger som bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende panel.
Omramninger på dører og vinduer av rektangulær kledning.
Utvendige og innvendige hjørner av rektangulær kledning.

Opplysninger gitt i kontrakt/byggebeskrivelse:

3. Utelukkelse av all fukt/vannskader, Ta av de 2 nederste panelene for å sjekke råte/fukt - ev tørke ut fukt og bytte ev skade på konstruksjon/panel. Male ny panel. (Bunnsville i 10 boder har råte og må skiftes 2"x4" ca 1m)

4. Oppsett av dampsperre/fuktsperre og oppbrett på ca 15-20cm opp bak panel, samt påfør egnet hulkil mot ben under blomsterkasse.

CB MJ

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:
TEK17.

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner

§ 13-9. Generelle krav om fukt

Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer.

SINTEF Byggforsk byggdetaljblader:

542.101 Liggende og stående trekledning

46 Skjøter

Lengdeskjøting av kledningsbord bør unngås om mulig. Endeveden suger vann slik at det kan oppstå lokale skader i form av sprekkdannelser og råte. Det kan være utfordrende å unngå skjøter i liggende kledning fordi bordene ofte ikke er lange nok til å spenne over hele fasaden. Skjøtene må da spres jevnt over veggflaten.

Figur 46 viser eksempler på skjøting av liggende kledning. Hvis kledningsbordene ikke har endepløying, må skjøtene understøttes av en lekt. For å unngå sprekker ved en skjøt vil det være en fordel å forbore og spikre eller skru bordene for hånd nærmest skjøten. For to bord som skjøtes, bør årringene vende samme vei for at bordene ikke skal vri seg hver sin vei.

Endeveden i bordskjøter må behandles før montering. Se pkt. 71.

Kledningsbord kan leveres i spesiallengder med fingerskjøtt virke. Dette kan være aktuelt for rektangulære bord brukt i hjørnekasser eller vindskier.

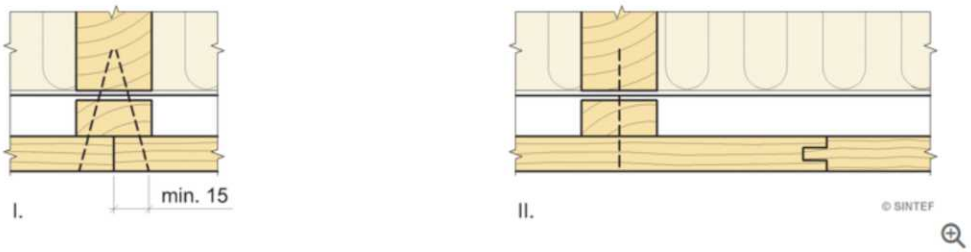


Fig. 46
Eksempel på skjøting av liggende kledning (horisontalsnitt)
I. Skjøt av kledningsbord uten endepløying. For å unngå sprekker kan det være en fordel å forbore og spikre eller skru bordene for hånd nærmest skjøten.
II. Skjøt av kledningsbord med endepløying

47 Hjørner

Liggende kledning har eksponert endeved i alle hjørner. Faren for kapillærsug kan være stor. Figur 47 a viser hjørneløsninger som gir god fuktbeskyttelse av endeveden. På hjørnekasser for kledninger med skrå framside kan man benytte krabbelist som sørger for mindre innsig av vann i hjørnekassa.

47 Hjørner

Liggende kledning har eksponert endeved i alle hjørner. Faren for kapillærsug kan være stor. Figur 47 a viser hjørneløsninger som gir god fuktbeskyttelse av endeveden. På hjørnekasser for kledninger med skrå framside kan man benytte krabbelist som sørger for mindre innsig av vann i hjørnekassa.

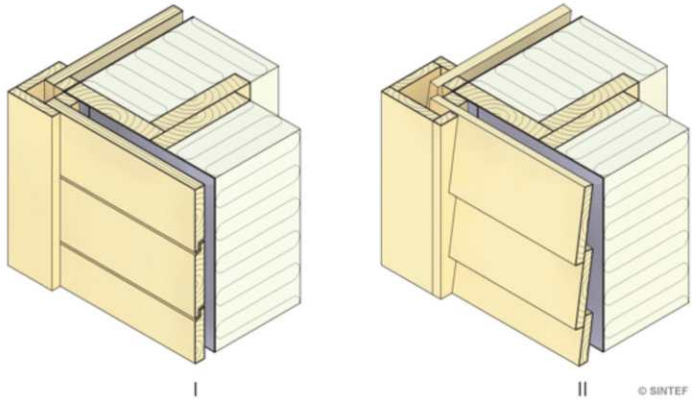


Fig. 47 a
Eksempel på ulike hjørneløsninger
I. Enkel hjørnekasse
II. Hjørnekasse med krabbelist

Figur 47 b viser ulike hjørneløsninger der endeveden er eksponert. Slike løsninger bør ikke benyttes på steder med mye slagregn fordi endeveden kan suge opp mye av vannet som driver sideveis på kledningen. Endeveden må behandles grundig, se pkt. 71.

56 Skjøter

Lengdeskjøting av kledningsbord bør unngås om mulig. Endeveden suger vann slik at det kan oppstå lokale skader i form av sprekkdannelser og råte. Kledningsbordene er vanligvis lange nok til at man kan unngå skjøter i stående kledning på småhus. Eventuelle skjøter bør plasseres så høyt opp på veggen som mulig og spres over veggflaten. På større bygninger vil man ikke kunne unngå skjøter i kledningen. Da kan man vurdere å dele opp kledningen i felter som vist i pkt. 82.

Figur 56 viser eksempler på skjøting av stående kledning. Hvis kledningsbordene ikke har endepløying, må skjøtene understøttes av en lekt, og kledningen bør skråskjæres i endene. For stående kledning med endepløying er det spesielt viktig at not er plassert i henhold til leverandørens anvisning og slik at det ikke samles opp vann i skjøten. For å unngå sprekker ved en skjøt vil det være en fordel å forbore og spikre bordene for hånd nærmest skjøten. For to bord som skjøtes, må årringene vende samme vei for at bordene ikke skal vri seg hver sin vei.

Endeveden i bordskjøter må behandles før montering. Se pkt. 71.

For å unngå skjøter kan kledningsbord leveres i spesiallengder med fingerskjøtt virke. Dette kan være aktuelt for rektangulære bord brukt i hjørnekasser eller vindskier.

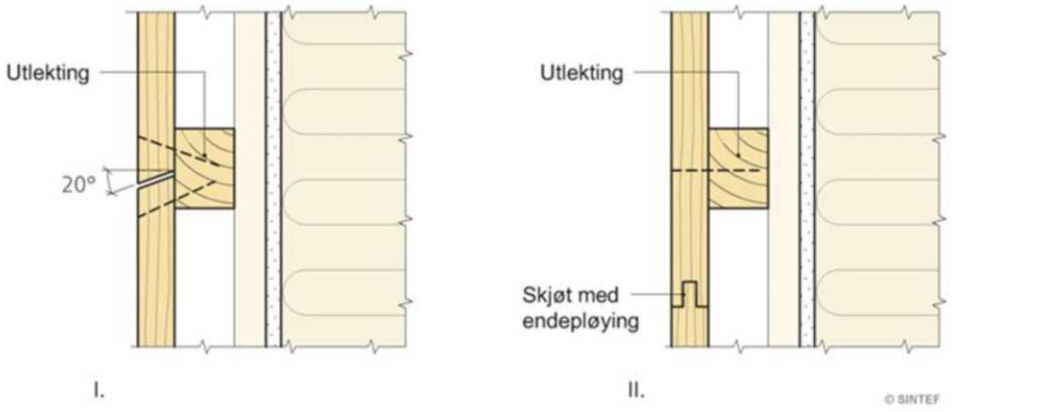


Fig. 56
Eksempel på skjøting av stående kledning (vertikalsnitt)
I. Skjøt av stående kledningsbord uten endepløyning.
II. Skjøt av bord med endepløying. Not må plasseres slik at det ikke samles opp vann i skjøten.

8 Tilslutningsdetaljer

81 Generelt

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut.

Ved avslutninger bør underkanten av stående kledningsbord være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkanten. Kledningen bør avsluttes 6–10 mm over utstikkende fasadedetaljer slik at vann drypper av, se fig. 81. Hvis kledningen skal overflatebehandles, bør det være en avstand på 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid.

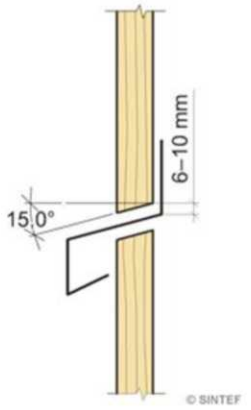


Fig. 81
Avslutning av stående kledningsbord. Underkanten av kledningen skråskjæres med en vinkel på ca. 15°.

520.415 Beslag mot nedbør

2 Påkjenninger

21 Slagregn

Påkjenningene på beslag mot nedbør er størst i kystnære områder, der det er særlig mye vind, slagregn (nedbør som vinden driver inn mot en loddrett flate) og snøfokk [921]. Slagregn kan drive inn gjennom åpninger i eller rundt beslaget. Slagregn kan også drive inn bak luftede kledninger og ned på for eksempel vannbrettbeslag over vinduer. Slagregnmengden er høyst varierende i de ulike delene av landet, se Byggdetaljer 542.003.

22 Temperatur

Variasjoner i utetemperaturen gir temperaturbevegelser i beslagsmaterialene, se tabell 62. Skjøter og overganger til tilstøtende bygningsdeler må være utformet slik at de tillater disse bevegelsene uten at det oppstår skader. Bevegelsene er størst på solvendte fasader og for beslag med mørk farge.

82 Beslag over oppbrettet membran/tekning mot høyere yttervegg med luftet kledning eller skallmur
Mot vegger som kan fuktes opp av slagregn, må både det underliggende tettesjiktet, som taktekning og membran, og overgangsbeslaget avsluttes innenfor veggens vindsperresjikt. Utsatte vegger er for eksempel skallmurer, se fig. 82 a, eller vegger med luftet kledning, se fig. 82 b. I skallmurer må man føre overgangsbeslaget igjennom ytre vange og inn i tett bakvegg / indre vange.

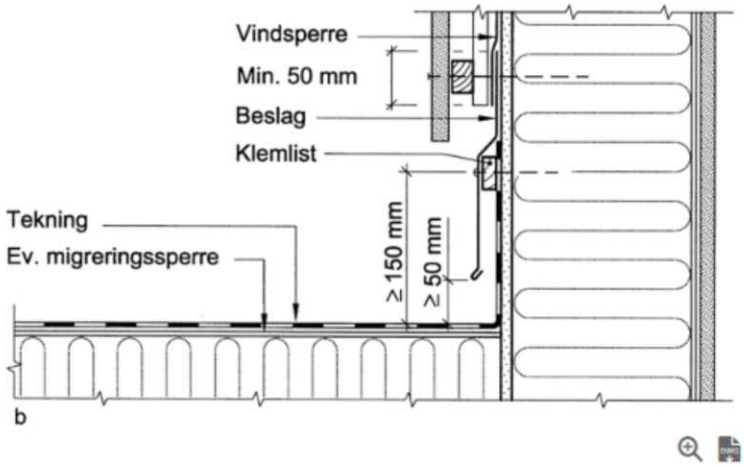


Fig. 82 a og b
Eksempel på avslutning av beslag mot yttervegg med skallmur eller luftet kledning. Både tekning og beslag må føres innenfor veggens vindsperresjikt. Tekningen må festes til veggen med en klemlist, som man også kan feste beslaget til.
a. I skallmurer må vannet dreneres ut av veggen via drenssjikt og åpne stussfuger. Drenssjiktet kan være av metall, asfaltbelegg eller takfolie, og må ha tette skjøter.
b. Beslag avsluttet bak en overlappende vindsperre

Beskrivelse av avdekket forhold:
Det ble ved undertegnedes befaring avdekket tømrerarbeid og blikkenslagerarbeid som er utført på en estetisk skjemmende måte. Det ble avdekket feil ved endeskjøter, tilpassing av kledningen, innfesting av kledning og omramninger. Videre ble det avdekket bruk av feiltilpasset beslag og feil i montering av beslag.

Avvik fra fagmessig byggeskikk:
Det finnes godt innarbeidede rutiner for montering og tilpassing av utvendig kledning.
Det finnes godt innarbeidede rutiner for montering og tilpassing av beslag.
Det er ingenting som tyder på at hverken tømrerarbeider eller beslagsarbeider er utført av fagfolk.
Avvik fra TEK17 § 13-9. Generelle krav om fukt.
Avvik fra SINTEF Byggforsk byggdetaljblad 542.101 og 520.415.

Konsekvens:
Utførelsen er estetisk skjemmende og vil føre til at fukt/vann vil trenge inn i konstruksjonene, noe som igjen kan føre til fukt og råteskader.

Nødvendige utbedringer:
Omramninger, hjørnekasser, og nederste kledningsbord må fjernes og erstattes med ny tilpasset kledning. All kledning må behandles i endeveden. Beslaget som er montert i overgang mellom terrassegulvet og ytterveggen må fjernes og erstattes med ett beslag som er riktig utformet og riktig plassert/montert, dette beslaget må tapes i overgangen mot vindsperre.

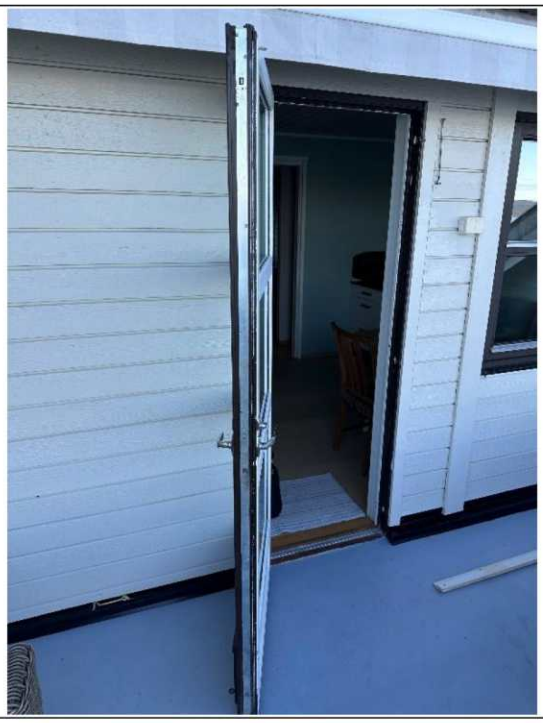
Bilder:



Bildet viser enden av ett dekkbord, enden er ikke kuttet i 15 grader. Og heller ikke behandlet i endeveden.



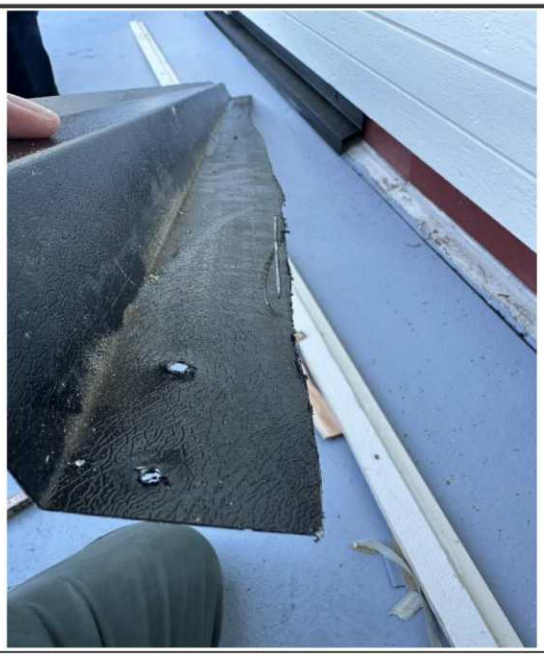
Bildet viser omramningen på kjøkkendøren, her er det skjøtet inn en bit på 5 cm, som i tillegg er sprukket som følge av innfestingen. Bildet viser også ufagmessig endeløsning på beslaget, denne løsningen er ikke vanntett. Utførelsen tyder på lite fagkunnskap. Utformingen av beslaget fører til at dørbladet blir skadet når døren åpnes., og at døren ikke lar seg åpne fullt ut. (se bildet under).



Beslaget i bunnen av døren fører til at døren ikke lar seg åpne i full stilling. Bildet viser maks åpning.



Bildet viser utformingen på det nye beslaget.

	
Bildet viser at beslagets oppbrett/bakkant er tilpasset. Tilpassingen ser ikke ut til å være utført av fagfolk. Det vises også to skruehull etter beslagsskruer med pakning.	Bildet viser skruetypen som er benyttet, denne type skruer er ikke beregnet for bruk bak kledningen, da det store skruehodet fører til at man ikke får kledningen inn mot spikerslagene.
	
Bildet viser at det nederste kledningsbordet ikke er montert tett mot spikerslagene, dette som følge av de store skruehodene som nevnt over, dette fører igjen til at den rektangulære kledningen som er montert i det innvendige hjørnet spriker ut fra kledningen midt på veggen.	Omramningen på det ene stuevinduet er kappet av og skjøtet uten å være kuttet i 20 grader.

	
Omramningen på skyvedøren er kappet i forskjellige lengder, enden er ikke kuttet i 15 grader.	Den røde pilen markerer ett stort hull i beslaget, dette som følge av ufagmessig endeløsning. Her vil fukt/vann kunne trenge inn og renne ned mellom det bakenforliggende opprinnelige beslaget og gulvkonstruksjonen som mangler oppbrett på tettesjiktet/membranen.
	
Hjørnekassen er ikke kuttet i 90 grader, og heller ikke i 15 grader på enden.	Kledning som er skjøtet med en bit på 4 cm uten videre innfesting enn å være tredd på tilstøtende fjær.

Anslåtte utbedringskostnader:
Alle kostnader er estimert ut fra takstingeniørens erfaringer, prisopplysninger fra aktører i markedet og priser fra kalkuleringsverktøy (Byggassistenten). Det bør innhentes bindende pristilbud fra minst to andre aktører i markedet.

Beskrivelse	ant	enh	pris	sum
Tømrerarbeider:				
Demontere og remontere utvendig persienne.	4	Timer	800,-	3 200,-
Fjerne hjørnekasser, innvendige hjørner, vindu/døromramninger samt de to nederste radene med liggende kledning.	5	Timer	800,-	4 000,-
Montere nye hjørnekasser, innvendige hjørner vindu/døromramninger, samt to nederste rader med liggende kledning.	8	Timer	800,-	6 400,-
Blikkenslagerarbeider:				
Fjerne beslag i overgang mellom gulv og vegg.	3	Timer	900,-	2 700,-
Produsere og montere nye tilpassede beslag.	10	Timer	900,-	9 000,-
I-sekk for avfall.	1	RS	1 800,-	1 800,-
Malerarbeider:				
Behandle kledningens endeved.	3	Timer	600,-	1 800,-
Materialer:				
Liggende kledning.	40	lm	65,-	2 600,-
Rektangulær kledning.	35	lm	50,-	1 750,-
Festemidler.	1	RS		
Vindsperretape.	1	Rull.	550,-	550,-
Beslag.	1	RS	4 500,-	4 500,-
Grunning, maling/beis.	1	RS	500,-	500,-
Rigg og drift	15	%	38 800,-	5 820,-
Sum eks mva				44 620,-

13. Utbedringskostnader oppsummert

Post	Beskrivelse	Beløp
12.1	Feil og mangler ved utbedring av terrassegulv.	106 375,-
12.2	Feil og mangler ved tømrerarbeider og beslag	44 620,-
	Sum	150 995,-
	Mva	37 749,-
	TOTALT	**Kr 188 744,-**

Bjørneskrenten Terrassesameie

Krav om ekstraordinært årsmøte i Bjørneskremte Terrasesameie fremmet i e-post den 11. januar 2026 klokken 15:47 av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere (personene er identifisert i e-posten

Beskrivelse av bakgrunnen for kravet fremsatt i e-post søndag den 11. januar 2026 klokken 15:47

Kopi av kravet fremsatt kommer frem av vedlegg 1 til dette dokumentet.

Referanser til Eierseksjonsloven med begrunnelse

1. Eierseksjonslovens § 42
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 42:** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

2. Eierseksjonsloven § 40: Begrunnelsen for kravet er dokumenterte avvik ved rehabiliteringen av terrassene og forhold som krever beslutning fra årsmøtet som sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40.
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 40 Ekstraordinært årsmøte:** *Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.*

3. Eierseksjonsloven § 57:
    a. **Lovtekst eierseksjonsloven § 57:** *Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.*

Styre leders kommentarer til krav om ekstraordinært årsmøte samt referanser til eierseksjonsloven:

1. Referanse til eierseksjonsloven § 42: Kravet om ekstraordinært årsmøte er fremmet av 15 seksjonseiere som representerer 35.7% av seksjonseierne. Dette innebærer at kravet om avholdelse av ekstraordinært årsmøte med god margin er innenfor de kravene loven stiller
2. Referanse til eierseksjonsloven § 40: Denne bestemmelsen gjelder beslutninger i årsmøtet. Forslagsstiller skriver følgende: ***Sakene gjelder fastsettelse av retningslinjer for leverandørvalg, samt instruks til styret som gjelder reklamasjon og håndtering av avvik (jf. § 57), hvilket ligger direkte under årsmøtets myndighetsområde***. Det er uklart for styreleder hvorledes denne lovhenvisningen begrunner innkallelse til ekstraordinært årsmøte. Styreleder tillater seg selv likevel i å spekulere på om forslagstillerne med dette antyder hvordan seksjonseierne må stemme på et konkret, men på forslagstidspunktet, et udefinert grunnlag og dokumentasjon om hvordan årsmøtet må forholde seg til saksfremlegget. Styreleders vurdering er at det fremstår som særdeles frimodig på denne måte å (forsøke) å instruere seksjonseierne i deres egne vurderinger og stemmegivning.

3. Referanse til eierseksjonsloven § 57: Denne bestemmelsen omhandler styrets oppgaver. Henvisningen til denne bestemmelsen indikerer, uten at det blir eksplisitt uttalt, mistillit til styret. Styreleder finner det bemerkelsesverdig å fremme et slik forslag uten å klart definere at det er et mistillitsforslag som kommuniseres.

E-post sendt søndag 18 januar 2026 klokken 18:33

Følgende dokumenter ble vedlagt e-posten:

1. Forslag til vedtak
2. Saksfremstilling – ekstraordinært årsmøte rehabiliterte terrasser
3. Vedlegg 1 – Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering
4. Rettspraksis med hensyn til Korek Eiendoms ansvar
5. Rapport tilstandsanalyse, endelig 3.12.2025
6. Rapport ved vurdering av utførelse Bjørnestupet 19 Rev2.pdf

Styreleder vil i det følgende gi sine egne kommentarer (punkt for punkt) til det ovenstående materialet:

Punkt 1 Forslag til vedtak

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	Retningslinjer for leverandører: Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å være i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.	Dette er subjektive vurderinger uten referanse til definert faktum. Forslagsstillerne stiller her spørsmål til om styrets oppfølging og vurdering av leverandørens leveranser, med andre ord: • Leverandør har ikke levert arbeid som er dokumentert å være i samsvar med krav til vesentlig vedlikehold; • Anerkjente bransjenormer; • Eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller krav til seriøsitet og faglig egnethet **Styreleders anmerkning**: Forslagstillerne benytter her generelle, og derigjennom ikke faglig definerte, kommentarer. Med andre ord; subjektive og ikke dokumenterte forhold til leverandørens leveranser og enda viktigere mistillit til styrets vurderinger og integritet. Dette er alvorlige anklager som må dokumenteres.
2	Pålegg om reklamasjon: Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stærk & Co AS og Follo Taksering utbedres uten kostnad for sameie.	Forslagstillerne pålegger styret å reklamere på utført arbeid. **Styreleders anmerkning:** Dette er nok en formulering av mistillit til styret. I tillegg vil styreleder anføre at rapporten fra Follo Taksering er en rapport som kun omhandler vurdering av Nils Johan Føyn sin egen terrasse og er et bestillingsverk baser på Nils Johan Føyn sine egne (ikke faglig dokumenterte) egen undersøkelses av sin private terrasse. Styreleder vedlegger for ordens skyld rapport mottatt av Nils Johan Føyn, utarbeidet forut for Follo Takserings sitt arbeide, presentert i privat møte med styreleder. Konklusjonene i rapporten er utarbeidet av Nils Johan Føyn forut for Follo Takserings sitt arbeide. Rapporten

		fra Stærk & Co ble bestilt av styreleder etter avtale med Nils Johan Føyn. Styreleders konklusjon er at også dette er å betrakte som en mistillit til styret. Det å pålegge styret å foreta definerte beslutninger som i henhold til seksjonseierloven tilligger styret er å uttrykke konkret mistillit til styrets vurderingsevne.
3	Krav til utførelse: Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.	Dette er nok et eksempel på dyp mistillit til styrets evne og integritet til å engasjere profesjonelle yrkesutøvere.
4	Subsidiært krav: Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.	Dette er nok et tilfelle av dyp mistillit til styret vurderingsevne og integritet til å utføre sine lovpålagte oppgaver med profesjonalitet og integritet.
5	Fullmakt til juridisk bistand: Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.	Styret er ansvarlig for den daglige driften i sameiet. Det at forslagsstillerne tillater seg og presiserer at styret må ha en særskilt fullmakt til å utføre sine oppgaver er nok et eksempel på at forslagstillerne har dyp mistillit til styrets evne og integritet til å utføre sine oppgaver i henhold til de lov og vedtekter.

Styreleders oppsummering og konklusjon

Styreleders totalvurdering er at samtlige 5 punker for vedtak på ekstraordinært årsmøte i realiteten er et mistillitsforslag til styret. Dette må gå klart frem av forslagstillernes krav til ekstraordinært årsmøte og saksfremlegget. Styreleder ber forslagsstillerne om å oppdatere sin innstilling slik at det seksjonseierne i innkallingen til ekstraordinært årsmøte entydig blir gjort oppmerksom på hva som skal behandles på møtet.

Forslagsstillernes krav innebærer at dersom et flertall på det ekstraordinære årsmøtet stemmer for forslag til vedtak så har styret intet annet valg enn å fratre sine styreverv med umiddelbar virkning. Styreleder vil derfor be forslagsstillerne, med involvering av sameiets valgkomite, umiddelbart om å identifisere kandidater til disse vervene. Styreleder anmoder herved forslagsstillerne å prioritere dette arbeidet slik at det ikke oppstår et vakuum i styrefunksjonen etter det ekstraordinære årsmøtet.

Saksfremstilling med vedlegg

Dokumentet fra forslagsstillerne inneholder en rekke subjektive vurderinger, fakta beskrivelser som ikke kan dokumenteres i tillegg til en rekke påstander og henvisninger av juridisk art. Dette medfører at styret er avhengig av å innhente juridisk bistand for å kunne vurdere påstandene fra forslagsstillerne på en forsvarlig måte. Det oversendte dokumentomfanget medfører at vi må være forberedt på at dette vil medføre et betydelig omfang av det juridiske arbeidet.

Styret er transparente og har ingenting å skjule i sammenheng med gjennomføringen av terrasseprosjektet. Styreleder vil likevel rette sterk kritikk til tidligere styremedlem Nils Johan Føyn sin behandling av styreinformasjon som han hadde tilgang i den perioden han fungerte i styret. Styreleder opplever dette som svært illojalt overfor de retningslinjene som styremedlemmer skal forholde seg til og et alvorlig tillitsbrudd i forhold til en relasjon som har vært bygget opp over en rekke år. For ordens skyld legges utskrift av bestemmelser om taushetsplikt og innsynsrett som er gjeldende i vårt sameie.

Taushetsplikt og innsynsrett

*Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige **og forretningsmessige forhold** jf. lov om borettslag § 13-1.Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.*

Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Punkt 2 Saksfremstilling – ekstraordinært årsmøte rehabiliterte terrasser

Saksfremstilling – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	**Innledning** Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.	Fremstillingen dokumenterer at forslagstillerne har mistillit til styrets integritet og vurderingsevne.
2	**Saksfremstilling** Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:	Rapporten fra Follo Taksering er et bestillingsverk fra Nils Johan Føyn og i vesentlig basert på Nils Johan Føyn sine egne undersøkelser og ikke uavhengig arbeid av Follo Taksering. Konklusjonene i rapporten er utarbeidet av Nils Johan Føyn forut for Follo Takserings sitt arbeide.
2.1	**Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.2	**Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.	Dette er korrekt og kommer frem av rapporten fra Stærk & Co AS. Styret hadde planlagt å diskutere dette forholdet og vurdere løsninger i styremøtet den 12. januar. Dette ble satt på vent etter mottak av forslagstillernes e-post den 11. januar 2026.
2.3	1. **Manglende dokumentasjon** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).	Dette er en ikke dokumentert påstand.
2.4	Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styreleder kan ikke se at denne påstanden understøttes av rapporten fra Stærk & CO. AS Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.

	de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.	
3	**Vurdering av styrets håndtering** Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer. Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd. Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
4	**Juridisk grunnlag** Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.	Dette er en frimodig, ikke faglig juridisk fundert påstand av eierseksjonslovens § 40 ordlyd. Det viktige er likevel at påstandene indikerer en mistillit til styrets vurderinger og integritet. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.

Vedlegg 1 – Tekniske avvik, avtale konstruksjon og leverandørvurdering

Punkt	Innhold	Styreleders kommentarer
1	**Formål** Vedlegget har som hensikt å gi det ekstraordinære årsmøtet et grunnlag for å vurdere og fatte vedtak om det innsendte vedtaksforslaget «Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering».	

	Det bygger på uavhengige fagrapporter som viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav til vesentlig vedlikehold, særlig med hensyn til fuktsikring av terrassene. Videre vurderes avtalevilkår, økonomisk status, utbedringskostnader, leverandørens egnethet og manglende dokumentasjon.	
2.1	**Faglige rapporter og teknisk tilstand** To uavhengige tekniske fagrapporter (Stærk & Co AS og Follo Taksering) viser at de rehabiliterte terrassene ikke oppfyller gjeldende krav for vesentlig vedlikehold som er vedlikehold som berører byggets klimaskall og fuktsikring. Terrasser med underliggende leiligheter er eksempel på dette.	Rapporten fra Follo Taksering er, som tidligere dokumentert, å anse som en partsrapport bestilt og i stor grad ført i pennen av Nils Johan Føyn basert på hans egne, ikke faglige dokumenterte, undersøkelser av egen terrasse. Rapporten kan av denne grunn ikke anses å være en uavhengig rapport. Påstandene om konklusjonene i rapporten fra Stærk & Co. AS er subjektiv og ikke basert på objektive kriterier. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstandene som her fremsettes.
2.2	Rapportene viser at de rehabiliterte terrassene enten har samme eller lavere teknisk standard enn før arbeidet ble igangsatt.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.3	Ifølge rapportene er det mangelfull tetting mot vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør, sluk/nedløpsrør og tre-søyler. Dette kan føre til vanninntrenging og på sikt gi skader på bygningskonstruksjonen. Hvis rehabiliteringen påvirker byggets klimaskall eller fuktsikring, og har betydning for helse, sikkerhet eller byggets funksjon, skal ny terrassemembran utføres med utgangspunkt i kravene dokumentert i TEK17-byggteknisk forskrift og beskrivelsene i Sintefs forhåndsgodkjente løsninger.	Styret hadde planlagt å diskutere dette forholdet og vurdere løsninger i styremøtet den 12. januar. Dette ble satt på vent etter mottak av forslagstillernes e-post den 11. januar 2026.
2.4	I stedet fremheves det at mangelfull prosjektering, svak utførelse og uegnede tekniske løsninger er hovedårsakene til de påviste manglene.	Dette er en subjektiv, ikke dokumentert påstand som må stå for forslagsstillernes egen regning. Styret vil innhente en juridisk vurdering av påstanden.
2.5	Rettspraksis, blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen), Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen) og Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett), slår fast at entreprenøren har, uavhengig av	Da sitatene ikke gir noen bakgrunnsinformasjon om hva denne dommen omhandler så er styret tvunget til å innhente juridisk bistand for å vurdere påstandene som her fremmes

	byggets alder eller konstruksjon, et selvstendig ansvar for både fagmessig utførelse og prosjektering - Se vedlegg 2.	
3	**Avtalen mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten Terrassesameie** Avtalen ble inngått 09.12.24 og gjelder rehabilitering av 37 terrasser til en avtalt pris på kr. 4 358 700 kroner, med ferdigstillelse innen 01.10.2027. I 2024 ble 4 terrasser rehabilitert.	
3.1	**Planlagt prosjektgjennomføring** Planen var å rehabilitere 13 terrasser i 2025 og 2026, samt 11 i 2027. I 2025 ble antallet først justert opp til 21, men forsinkelser og omarbeiding av tre terrasser gjorde at 17 terrasser ble ferdigstilt.	
3.2	**Avtalt prosjektpris** Avtalt pris for 37 terrasser Direkte betaling fra 37 seksjonseiere a kr 20 000 Avtalt pris 4 terrasser i 2024 Direkte betaling fra 4 seksjonseiere Sum avtalt pris for prosjektet Utførte tilleggsarbeider 2024 og 2025 Avtalt pris + tilleggsarbeider	
3.3	**Avtale konstruksjon** Avtalen fremstår hovedsakelig som et signert tilbud. Selv om «tette terrasser» ikke er nevnt direkte, går det tydelig frem at formålet med avtalen er oppnå terrasser som hindrer vanninntrenging inn i byggets konstruksjon. Det er avtalt 10 års arbeids-garanti og 100 % fornøyd-garanti. Avtalen består av to deler, én del mellom Korek Eiendom og sameiet, og én del om seksjonseiernes direkte betaling til Korek Eiendom. Dermed bygger avtalen både på entrepriserett og håndverkertjenesteloven, noe som kan gi juridiske utfordringer, uklart ansvar og manglende beskyttelse for seksjonseierne. Det er ikke avtalt noen form for sikkerhetsstillelse (bankgaranti), noe som er uvanlig i slike byggeprosjekter. Sikkerhetsstillelse skal normalt	Fremstillingen fremstår som en sammenblanding av faktum og ikke dokumenterte juridiske betraktninger. Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.

	beskytte oppdragsgiver mot økonomisk tap ved feil eller mangler.	
3.4	I tillegg til sameiets representant er avtalen undertegnet av to personer, hver dem representerer to ulike selskaper. Det fremgår av Brønnøysundregistrene at ingen av disse personene har registrert prokura eller annen signeringsfullmakt på vegne av sine respektive firmaer. En av de to personene har underskrevet avtalen med navnet Miran Jabbar. Hans riktige navn er Jabbar Hamad Qader. I kontraktsretten har partene en gjensidig lojalitetsplikt. Å oppgi uriktig identitet ved inngåelse av en kontrakt på flere millioner kroner er et brudd på denne plikten. Disse forholdene medfører betydelig usikkerhet om avtalens formelle gyldighet. Det er per dags dato ikke gjennomført noen juridisk vurdering om avtalen faktisk er gyldig.	Styret har innhentet dokumentasjon på at vedkommende som har underskrevet avtalen faktisk hadde fullmakt til å underskrive avtalen på vegen av selskapet. Styreverv og prokura er nå registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund. Påstanden fra forslagsstillerne er dermed ikke korrekt.
	Prosjektets økonomi Prosjektet økonomiske status pr november var følgende: Fakturert per 24. november 2025 inkl. Tilleggsarbeider Innbetalt til Korek Eiendom av 21 seksjonseiere Fremmet krav fra Korek Eiendom ifølge sluttoppgjør (1) Fakturert pilot-terrasser 2024 + tilleggsarbeider (2) ikke utbetalt per samme dato (2) basert på beløp oppgitt i avtale+ faktura fra Optimus Byggutvikling Det tas forbehold om at beløpene kan har endret seg etter den 24. november 2025.	Informasjonen er ufullstendig og står forslagsstilleres regning og risiko.
4	TOMT AVSNITT UTEN INNHOLD	
5	Styrets flertall vedtok på styremøtet den 8 desember at utbedringskostnader knyttet til avvikene beskrevet i fagrapportene, skal finansieres av sameiets fellesmidler.. Foreløpige estimater for utbedring av én toppterrasse: kr 60 000–80 000. Endelige kostnader avhenger av prosjektering og tilbud.	Informasjonen er korrekt.

6	**Vurdering av Korek Eiendoms egnethet** Det er avdekket forhold som indikerer at Korek Eiendom AS ikke har den nødvendige egnethet for å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt av dette omfanget	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstilleres regning og risiko
6.1	**Virksomhetsopplysninger** Flere tidligere konkurser og tvangsoppløsninger er registrert på selskapets daglig/styreleder. Det gjøres ingen vurdering av årsakene til konkursene.	Irrelevant informasjon. Styret har vurdert selskapet og ikke dets eiere (da dette ikke er informasjon som er offentlig tilgjengelig)
6.1.1	Selskapet har 1-4 ansatte - uten dokumentert bygg faglig kompetanse.	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstillernes regning og risiko
6.1.2	Selskapet har salgspant (biler) på 1 100 000 kroner, en utleggspant og formuesgode pr. 14.02.25 var Kr 7 000.	Dette er en irrelevant opplysning.
6.1.3	Opplysningene er basert på offentlig tilgjengelig informasjon i Brønnøysundregistrene og BizWeb – januar 2025	Styreleders vurdering er at informasjonen er foreldet
6.2	**Manglende fagkompetanse** Det er observert betydelig utskifting av personell hos Korek Eiendom, og det mangler dokumentasjon på bruk av kvalifisert fagpersonell i prosjektet. Selskapet fremstår, basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner, som et faktureringsforetak uten egne operative fagarbeidere. Dette kan etter gjeldende lovgivning, herunder Plan- og bygningsloven, Håndverkertjenesteloven og Byggherreforskriften, innebære brudd på krav til kvalitet og forsvarlig utførelse av byggearbeider.	Dette er en rekke udokumentert påstander, uten dokumentasjon, som står for forslagsstillernes regning og risiko. Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.
6.3	**Manglende dokumentasjon** Det er ikke kjent at det er fremlagt følgende dokumentasjon: «Sentral godkjenning Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK)», juridiske dokumenter, fagbrev, forsikringsbevis, underleverandøravtaler og referanser. Disse er lovpålagte eller bransjestandardkrav.	Dette er en udokumentert påstand som står for forslagsstillernes regning og risiko

6.4	**Avvik tilleggsarbeider** Foreløpig estimat viser et uavklart avvik på utført arbeid på 422 timer som utgjør kr 189 900 basert på avtalt timesats på kr. 450. Avvikene er forelagt sameiets prosjektleder for verifisering, men tilbakemelding er ikke mottatt.	Styrets vurdering er at man se dette i sammenheng med andre hendelser ved gjennomføring av prosjektet der leverandør ikke fått kompensasjon for nødvendig tilleggsarbeider.
7	**Konsekvenser av manglende FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).** Korek Eiendom har ikke levert lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), til tross for at de anser seg som ferdige med 21 terrasser. Manglende FDV-dokumentasjon kan gi lav tilstandsgrad (TG3) ved salg, med risiko for verditap. påvirke forsikringsdekning ved fremtidige skader.	Dette er en formodig påstand. Ettersom styret i det planlagte styremøtet den 12. januar 2026 skulle vurdere konsekvensene og gjennomføring av videre arbeid for ferdigstilling av de 21 nevnte terrassene så er det beskrevne faktum feil. Øvrige kommentarer er med dette basert på et ikke reelt faktum.
8	**Ikke-autentisk e-post** Korek Eiendom videresendte en e-post til sameiets styre som skulle fremstå som en bekreftelse fra et eksternt firma. Undersøkelser viste imidlertid at e-postadressen eksisterer ikke, og det aktuelle firmaet avviser alt kjennskap til Korek Eiendom. Dersom en leverandør videresender en e-post som gir seg ut for å stamme fra et etablert bedriftsrådgivningsfirma, og benytter en e-postadresse som til forveksling ligner selskapets, i den hensikt å berolige styret, anses som et alvorlig brudd på tillit. Dette innebærer også overtredelser av flere lover, blant annet straffeloven og markedsføringsloven. Vurderingen bygger på tilgjengelig informasjon. En forklaring fra Korek Eiendom er ikke fremlagt.	Denne e-posten bel mottatt av styret få timer før styremøtet i desember slik at styret ikke hadde tid til å evaluere innholdet før møtet. Umiddelbart etter møtet velsuttet styret at man ikke ønsket samarbeid med det nevnte firmaet. Informasjonen er dermed ikke relevant i forholdt til vurdering av de problemstillinger som forslagsstillerne har tatt opp-
9	**Forbehold** Opplysningene i dette dokumentet bygger på offentlige kilder, tilgjengelige dokumenter og observasjoner. Det tas forbehold om	Som beskrevet i styreleders kommentar til forslagsstillernes tekst så fremstår dette forbeholdet både søkt å meningsløst. Hele det oversendte dokumentet bærer preg av en rekke subjektive antagelser som presenteres som faktum. I tillegg, noe som er narrativet i hele dokumentet, så uttrykker dokumentet en utstrakt

	at enkelte forhold krever nærmere verifisering. Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen informasjon om hvorvidt styret besitter opplysninger som kan ha betydning for innholdet i dette vedlegget.	mistillit til det nåværende de styret, uten at forslagsstillerne har uttrykt dette direkte.

Vedlegg 2- Rettspraksis mht. Korek Eiendoms ansvar

Punkt	***Innhold***	***Styreleders kommentarer***
1	Det er hevdet fra styrets side at «prosjektet har støtt på utfordringer med fuktsikring av bygningsmassen og utfordringene skyldes konstruksjonssvakheter fra oppføringstiden og vil medføre økte kostnader for renoveringen». Det gjøres oppmerksom på at Korek Eiendom har en ulovfestet plikt til • fagmessig utførelse, • detaljprosjektering, • varsling og • fraråding, uavhengig av om hvilken avtalekonstruksjon som er benyttet mellom Korek Eiendom og Bjørneskrenten terrassesameie.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av de fremsatte juridiske påstandene.
	Disse pliktene er bekreftet i rettspraksis, herunder:	

Dom	**Gjelder**	**Rettsprinsipp**	**Styreleders kommentarer**
Rt. 1998 s. 1510 (Balkongdommen	Byggets alder	Entreprenøren kan ikke skylde på byggets alder for mangelfullt resultat. Har ansvar for å levere forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.

Rt. 2001 s. 369 (Byggmester-dommen	Frarådings-plikt	Entreprenøren må fraråde løsninger som ikke gir forsvarlig resultat. Brudd på plikten medførte ansvar for mangler.	
LB-2013-123456 (Lagmannsretten) Rehabilitering av terrasse	Varslingsplikt	Entreprenøren mistet retten til tilleggskrav fordi varsel ikke ble gitt før arbeidet ble utført	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
HR-2019-1226-A (Høyesterett) Prosjekteringsansvar	Prosjektering	Entreprenøren har ansvar for prosjektering og tilpasning til eksisterende forhold. Manglende prosjektering utgjør kontraktsbrudd.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
Rt. 2005 s. 257 (Høyesterett) Veidekke dommen	Fagmessig utførelse og prosjektering	Entreprenøren er ansvarlig for fagmessig utførelse og prosjektering, uavhengig av byggets alder eller konstruksjon. Feil regnes som kontraktsbrudd selv om eksisterende bygg gir utfordringer.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.
Rt. 1998 s. 1510 (Høyesterett) Berdal-dommen	Selvstendig ansvar	Entreprenøren har et selvstendig ansvar for faglig forsvarlig arbeid, uavhengig av kontraktstandarder.	Styret vil innhente en juridisk vurdering av den refererte dommen i forhold til faktum i styrets gjennomføring av terrasse renoveringen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.26
Selskapsnummer: 2667 **Selskapsnavn:** BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hanne Rustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar forslaget fremmet av 15 seksjonseiere om retningslinjer for leverandørstyring og pålegg til styret om oppfølging av mangler etter terrasserehabiliteringen, slik det fremgår av saksfremlegget med vedlegg.

☐ Årsmøtet vedtar styrets forslag om at det ikke tas stilling til forslaget fra 15 seksjonseiere før de juridiske problemstillingene er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise, og at saken eventuelt behandles på et senere årsmøte.

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Organisasjonsnummer: 977078105
Møtet ble avholdt 9. mars kl. 18:00, Misjonskirken, Alværn.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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.

Styrets innstilling
Helge Aamoth fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Rustad 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. Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Fremmet av: 15 seksjonseiere

Bjørneskrenten Terrassesameie

Saksfremstilling - Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere:

Synve Holm og Knut Vidar Johansen
Sonja Jensen og Roger Bjartaas
Bjørn Clausen og Barbro Helgesen
Hanne Rustad og Magne Bergerud
Einar Haakaas og Wenche Olga Davik
Wenche og Stein Fossum
Gunnar Bøgh-Olsen og Liv Anmarkrud
Bjørn og Birthe Saastad
Inger Pettersen
Liv og Nils Johan Føyn
Gunnar og Torill Jamholt Vatlum
Roar Hagen
Elin og Walter Werningsen
Stein Myklebostad
Jan Erik Eriksen

1. ~~In~~nledning

Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.

2. ~~Sa~~aksfremstilling

Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stark & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:

· **Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.

· **Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.

· **Manglende dokumentasjon:** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.

~~3.~~Vurdering av styrets håndtering

Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer.

Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering, og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd.

Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.

~~4.~~Juridisk grunnlag

Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.

Forslag til vedtak – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

1. **Retningslinjer for leverandører:** Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å vare i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.
2. **Pålegg om reklamasjon:** Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stark & Co AS og FolloTaksering utbedres uten kostnad for sameie.
3. **Krav til utførelse:** Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.
4. **Subsidiært krav:** Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.
5. **Fullmakt til juridisk bistand:** Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.

Styrets innstilling

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innledning

Styret mottok søndag ettermiddag den 11. januar 2026 et krav om innkalling til ekstraordinært årsmøte ført i pennen av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere. Bortsatt fra en referanse til at kravet om ekstraordinært årsmøte var relatert til den pågående terrasserenoveringen så inneholdt kravet kun referanser til 3 lovparagrafer fra Eierseksjonseierloven. En uke senere, den 18. januar 2026 også på en ettermiddag, mottok styre en ny melding fra de 15 seksjonseierne også ført i pennen av Nils Johan Føyn. Denne gang mottok styret saksfremlegg samt en rekke dokumenter.

Styret har i etterkant sendt to meldinger til samtlige seksjonseiere på Vibbo. I tillegg sendte styreleder onsdag 11. februar en melding til samtlige beboere på Vibbo med sin redegjørelse av saken.

Styret er av den oppfatning at dokumentene fra de 15 kravstillerne som ble er oversendt til styret, og nå er fremsendt til alle seksjonseierne, inneholder en rekke udokumenterte påstander det kan stilles store

spørsmål ved virkelighetsbeskrivelsen samt et betydelig antall juridiske vurderinger som det kan stilles store spørsmålstegn ved.

Styret er av den oppfatning at det ikke vil være forsvarlig å avholde et ekstraordinært årsmøte om denne saken før styret har fått anledning til å få vurdert materialet av ekstern, uavhengig juridisk kompetanse. Denne vurderingen er også kommunisert til alle seksjonseierne.

Dette faktum har tydeligvis falt de 15 forslagsstilleren tungt for brystet, i hvert fall Nils Johan Føyn som etter nevnte kommunikasjon har kommet med en rekke krav både overfor styret og av en mystisk årsak også til Obos. Det er også verdt å merke seg at kravene stillet over for Obos har en form som vanskelig kan oppfattes som noe annet enn rene trusler. I tillegg fremkommer det i kommunikasjonen til Obos påstander og krav som, igjen av mystiske årsaker, ikke er fremmet overfor styret. Styret finner det svært kritikkverdig at det på denne måten fremsettes trusler overfor vår Obos.

I tillegg har styret overfor de 15, kommunisert at dersom deres forslag blir vedtatt av årsmøtet så vil det være stor risiko for at hele det nåværende styret med umiddelbar virkning vil fratre sine styreverv. Styret anser at et slikt scenario vil være uforsvarlig å sette Bjørneskrenten Terrassesameie i en slik situasjon. Sameiet må til enhver tid ha , har styret bedt de 15 seksjonseierne å ta kontakt med vår valgkomite slik at et forslag til nytt et fungerende styre. Styret har derfor anmodet de 15 om umiddelbart, i samarbeide med valgkomiteen, å identifisere styrekandidater som vil være villige til å bli valgt inn som nytt styre på det ekstraordinære årsmøtet.

Denne anmodningen har blitt ignorert.

Styret vil derfor fremme følgende forslag til votering på de kommende ekstraordinære årsmøtet:

Vedtak
Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at det ikke kan voteres over de 15 forslagsstillernes saksfremlegg før de juridiske problemstillingene som fremkommer i (de 15s) saks innstilling er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise (og lagt frem for årsmøtet) og at det på årsmøte tidspunktet er lagt frem oversikt over tilstrekkelig antall styrekandidater som kan velges av det ekstraordinære årsmøtet for å sikre kontinuitet i styret (noe som er et krav i eierseksjonslovens bestemmelser)

> ✗ **Ikke vedtatt. Det ble avgitt en stemme mer enn registrerte eiere. Da det skulle stemmes på nytt hadde flere seksjonseiere forlatt møtet. Det ble derfor foreslått og akseptert å ta en digital avstemming i ettertid. Kun eierne som deltok på det fysiske møtet (personlig eller ved fullmektig) har stemmerett**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslagsstillernes forslag til vedtak vedtas.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag til vedtak vedtas.

6. Eventuelt valg av nytt styre

Dersom forslag fremmet av 15 seksjonseier vedtas på årsmøtet, fratrer det sittende styret sine verv med umiddelbar virkning. Åsmøtet skal i så fall umiddelbart gå over til valg av nytt styre, inkludert styreleder og øvrige styremedlemmer.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av leder for 2 år

- Valg av 1 styremedlem for 1 år
- Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt.**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Organisasjonsnummer: 977078105
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mars kl. 15:00 til 1. april kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Rustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter punkt 9-1 skal det velges:

- én styreleder
- 2–5 styremedlemmer

Bakgrunnen for innkallingen er behov for å velge tillitsvalgte som skal fungere frem til ordinært årsmøte i mai 2026. Valget gjelder således kun for denne perioden.

Følgende kandidater stiller til valg frem til ordinært årsmøte:

- Bjørn Clausen - styreleder
- Einar Haakaas - styremedlem
- Hanne Rustad- styremedlem
- Nils Johan Føyn - styremedlem
- Inger Pettersen - styremedlem
- Sonja Irene Jensen - styremedlem

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Clausen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Clausen

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Johan Føyn (21 stemmer)
Einar Haakaas (24 stemmer)
Sonja Irene Jensen (26 stemmer)
Inger Pettersen (25 stemmer)
Hanne Rustad (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Johan Føyn
Einar Haakaas
Sonja Irene Jensen
Inger Pettersen
Hanne Rustad

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Organisasjonsnummer: 977078105
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 09:00 til 23. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Rustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Fremmet av: 15 seksjonseiere

Bjørneskrenten Terrassesameie

Saksfremstilling - Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

Forslagsstillere: 15 seksjonseiere:

Synve Holm og Knut Vidar Johansen

Sonja Jensen og Roger Bjartaas

Bjørn Clausen og Barbro Helgesen

Hanne Rustad og Magne Bergerud

Einar Haakaas og Wenche Olga Davik

Wenche og Stein Fossum

Gunnar Bøgh-Olsen og Liv Anmarkrud

Bjørn og Birthe Saastad

Inger Pettersen

Liv og Nils Johan Føyn

Gunnar og Torill Jamholt Vatlum

Roar Hagen

Elin og Walter Werningsen

Stein Myklebostad

Jan Erik Eriksen

1. ~~In~~nledning

Formålet med saken er å etablere overordnede retningslinjer for valg av leverandører til sameiet, med vekt på seriøsitet og faglig egnethet. Videre foreslås at styret gis pålegg om å følge opp dokumenterte mangler ved den gjennomførte terrasserehabiliteringen, i tråd med kontraktsrettslige prinsipper og sameiets økonomiske interesser.

2. ~~Sa~~aksfremstilling

Det er gjennomført rehabilitering av 21 terrasser i regi av Korek Eiendom AS. To uavhengige fagrapporter (Stark & Co AS og Follo Taksering) foreligger som dokumentasjon. Rapportene indikerer:

· **Manglende forbedring:** Terrassene fremstår i samme eller dårligere teknisk stand enn før rehabiliteringen.

· **Tekniske mangler:** Det er påvist mangelfull tetting i overgangene mellom vegg og gulv, ved terskler, rundt takrør og nedløpsrør, samt ved søyler og andre kritiske punkter.

· **Manglende dokumentasjon:** Det er ikke kjent at Korek Eiendom har fremlagt dokumentasjon på faglig kompetanse, juridiske dokumenter, forsikringer eller lovpålagt FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

Rapportene gir ikke støtte til påstanden om at byggets opprinnelige konstruksjon er årsaken til lekkasjeproblemer. Tvert imot indikerer de at hovedårsaken ligger i prosjektering, utførelse og valg av tekniske løsninger.

~~3.~~ Vurdering av styrets håndtering

Styret vedtok 8. desember 2025 at sameiet selv skal dekke kostnadene for nødvendige utbedringer.

Basert på inngått avtale og ulovfestet rettspraksis har Korek Eiendom plikt til å levere arbeid av fagmessig standard, herunder nødvendig prosjektering og detaljprosjektering, og kan ikke skylde på byggets alder eller konstruksjon for mangelfullt resultat. Korek Eiendom har ansvar for å levere en forsvarlig løsning tilpasset eksisterende forhold. De påviste manglene kan derfor utgjøre et kontraktsbrudd.

Dersom sameiet ved styret ikke krever at utbedringene dekkes kostnadsfritt av Korek Eiendom, kan dette i praksis frita entreprenøren for ansvar, noe som kan være i strid med eierseksjonslovens formål om å ivareta sameiets interesser.

~~4.~~ Juridisk grunnlag

Årsmøtet er sameiets øverste organ, jf. eierseksjonsloven § 40, og kan innenfor lovens rammer fastsette retningslinjer for drift og forvaltning, inkludert krav til kvalitet og seriøsitet ved leverandørvalg. Årsmøtet kan også gi styret pålegg i saker som gjelder felles interesser, herunder å fremme reklamasjon, følge opp mangler og sikre faglig forsvarlige utbedringer. Vedtak fattet av årsmøtet er bindende for styret.

Forslag til vedtak – Retningslinjer for leverandørstyring og oppfølging av mangler etter terrasserehabilitering

1. **Retningslinjer for leverandører:** Sameiet skal ikke inngå nye kontrakter med leverandører som har levert arbeid som er dokumentert å vare i strid med krav til vesentlig vedlikehold, eller anerkjente bransjenormer, eller som etter en samlet vurdering ikke oppfyller grunnleggende krav til seriøsitet og faglig egnethet.
2. **Pålegg om reklamasjon:** Styret pålegges snarest mulig å sende en formell, skriftlig reklamasjon til Korek Eiendom AS, hvor det kreves at alle avvik påpekt i rapportene fra Stark & Co AS og FolloTaksering utbedres uten kostnad for sameie.
3. **Krav til utførelse:** Utbedringsarbeidene skal dokumenteres utført av personell med relevant fagbrev/sertifisering.
4. **Subsidiært krav:** Dersom utbedring ikke gjennomføres av Korek Eiendom innen en frist fastsatt av årsmøtet, skal styret engasjere en uavhengig tredjepart for utbedring. Merkostnadene ved dette skal kreves dekket av Korek Eiendom AS.
5. **Fullmakt til juridisk bistand:** Styret gis fullmakt til å benytte juridisk bistand for å sikre korrekt oppfølging av reklamasjonssaken og beskytte sameiets økonomiske krav.

Styrets innstilling

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innledning

Styret mottok søndag ettermiddag den 11. januar 2026 et krav om innkalling til ekstraordinært årsmøte ført i pennen av Nils Johan Føyn på vegne av seg selv og 14 andre seksjonseiere. Bortsatt fra en referanse til at kravet om ekstraordinært årsmøte var relatert til den pågående terrasserenoveringen så inneholdt kravet kun referanser til 3 lovparagrafer fra Eierseksjonseierloven. En uke senere, den 18. januar 2026 også på en

ettermiddag, mottok styre en ny melding fra de 15 seksjonseierne også ført i pennen av Nils Johan Føyn. Denne gang mottok styret saksfremlegg samt en rekke dokumenter.

Styret har i etterkant sendt to meldinger til samtlige seksjonseiere på Vibbo. I tillegg sendte styreleder onsdag 11. februar en melding til samtlige beboere på Vibbo med sin redegjørelse av saken.

Styret er av den oppfatning at dokumentene fra de 15 kravstillerne som ble er oversendt til styret, og nå er fremsendt til alle seksjonseierne, inneholder en rekke udokumenterte påstander det kan stilles store spørsmål ved virkelighetsbeskrivelsen samt et betydelig antall juridiske vurderinger som det kan stilles store spørsmålstegn ved.

Styret er av den oppfatning at det ikke vil være forsvarlig å avholde et ekstraordinært årsmøte om denne saken før styret har fått anledning til å få vurdert materialet av ekstern, uavhengig juridisk kompetanse. Denne vurderingen er også kommunisert til alle seksjonseierne.

Dette faktum har tydeligvis falt de 15 forslagsstilleren tungt for brystet, i hvert fall Nils Johan Føyn som etter nevnte kommunikasjon har kommet med en rekke krav både overfor styret og av en mystisk årsak også til Obos. Det er også verdt å merke seg at kravene stillet over for Obos har en form som vanskelig kan oppfattes som noe annet enn rene trusler. I tillegg fremkommer det i kommunikasjonen til Obos påstander og krav som, igjen av mystiske årsaker, ikke er fremmet overfor styret. Styret finner det svært kritikkverdig at det på denne måten fremsettes trusler overfor vår Obos.

I tillegg har styret overfor de 15, kommunisert at dersom deres forslag blir vedtatt av årsmøtet så vil det være stor risiko for at hele det nåværende styret med umiddelbar virkning vil fratre sine styreverv. Styret anser at et slikt scenario vil være uforsvarlig å sette Bjørneskrenten Terrassesameie i en slik situasjon. Sameiet må til enhver tid ha , har styret bedt de 15 seksjonseierne å ta kontakt med vår valgkomite slik at et forslag til nytt et fungerende styre. Styret har derfor anmodet de 15 om umiddelbart, i samarbeide med valgkomiteen, å identifisere styrekandidater som vil være villige til å bli valgt inn som nytt styre på det ekstraordinære årsmøtet.

Denne anmodningen har blitt ignorert.

Styret vil derfor fremme følgende forslag til votering på de kommende ekstraordinære årsmøtet:

Vedtak

Det ekstraordinære årsmøtet vedtar at det ikke kan voteres over de 15 forslagsstillernes saksfremlegg før de juridiske problemstillingene som fremkommer i (de 15s) saks innstilling er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise (og lagt frem for årsmøtet) og at det på årsmøte tidspunktet er lagt frem oversikt over tilstrekkelig antall styrekandidater som kan velges av det ekstraordinære årsmøtet for å sikre kontinuitet i styret (noe som er et krav i eierseksjonslovens bestemmelser)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar forslaget fremmet av 15 seksjonseiere om retningslinjer for leverandørstyring og pålegg til styret om oppfølging av mangler etter terrasserehabiliteringen, slik det fremgår av saksfremlegget med vedlegg.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar styrets forslag om at det ikke tas stilling til forslaget fra 15 seksjonseiere før de juridiske problemstillingene er vurdert av uavhengig juridisk ekspertise, og at saken eventuelt behandles på et senere årsmøte.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **21**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter for Bjørneskrenten Vel

1. Navn og eierforhold

Velforeningen ivaretar medlemmenes felles interesser av eiendom g.nr.30, b.nr.336 i Nesodden Kommune med påstående bygninger. Eierne av eneboliger og selveierseksjoner i boligfelt har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

2. Formål

- Forvalte velforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- Forvalte parkeringshus, rekkegarasjer og gjesteparkering.
- Forvalte medlemmenes felles bointeresser.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene. Fellesutgiftene skal også dekke et rimelig honorar til tillitsvalgte for sitt arbeid, samt refusjon av faktiske utgifter. Godtgjørelsene skal fremgå av budsjett og regnskap.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver boenhet et kostnadsbidrag fastsatt av årsmøtet. I tillegg kommer alle leieinntekter for ledige garasjeplasser.

4. Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

5. Årsmøte

Årsmøte er Bjørneskrenten Vels øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal innkalles hvert år innen ***30.april*** med minst 14 dagers, høyest 30 dagers varsel.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes fram krav om dette senest 31.mars.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak om de saker som er satt opp på innkallingen.

Årsmøte er vedtaksfør med det antall medlemmer som møter og hver bolig har på årsmøte en stemme forutsatt at kostnadsbidraget for fjoråret er betalt.

Hver boenhet kan stille med fullmakt. Det er ingen begrensning på antallet fullmakter per bolig.

Årsmøte ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som nevnt i punkt 8.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- **Konstituering**
- **Årsmelding fra styret**

- **Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap**
- **Fastsettelse av kostnadsbidrag**
- **Driftsbudsjett**
- **Årsmøtet godkjenner sameienes utpekte representanter til styret og velger styreleder og kasserer**
- **Valg av revisor**
- **Andre saker som er nevnt i innkallelsen**

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

6. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av:

1 representant fra eneboligene i Bjørnestien	(sone 1)
1 representant fra Bjørnebo Sameie	(sone 2)
1 representant fra Bjørnestien Sameie	(sone 3)
1 representant fra eneboligene i Bjørneskrenten	(sone 4)
2 representanter fra Bjørneskrenten Terrassesameie	(sone 5)

I tillegg har hvert styremedlem et varamedlem, som kan stille i styret når styremedlemmet ikke har anledning.

Beboerne i den enkelte sone velger sine representant(er) og vararepresentant(er) til vellets styre forut for det ordinære Årsmøte.

Styremedlemmenes og vararepresentantenes funksjonstid er 2 - to - år. Dersom særskilte grunner tilsier det, kan et styremedlem og/eller en vararepresentant gjenvelges for 1 - ett - år av gangen. Årsmøtet gir sitt samtykke til styremedlemmene og deres vararepresentanter.

Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

7. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall, ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret forestår den daglige drift av velforeningens eiendom, med parkeringshus, i samsvar med velforeningens formål og årsmøtets vedtak.

Styret avholder styremøter ved behov, og når minst ett styremedlem krever det. Styreleder innkaller styret med minst 3 dagers varsel med opplysninger om hvilke saker som skal behandles. Skriftlig innkalling og sakspapirer skal distribueres på forhånd i den grad det er mulig.

Vedtekter for Bjørneskrenten Vel

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke, etter vedtektene eller eget vedtak i sameie, skal vedtas av årsmøte.

Styret har ikke anledning til å ta opp lån uten etter fullmakt fra ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Denne skal automatisk overføres til nytt styre. Protokollen skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer og av fraværende styremedlemmer ved første mulighet.

8. Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. **Formålsparagrafen kan ikke endres.**

9. Tvister

Eventuelle tvister mellom velforeningen og en boligenhet, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som det eneste rette verneting.

Ajourført april 2005 etter vedtak i generalforsamlingen i 2004 og 2005.

§5 korrigert etter vedtak 2007.

Korrigert etter enstemmig vedtak på Årsmøte 25. april 2013

Pkt. 6 korrigert etter enstemmig vedtak på Ordinær Generalforsamling 20.4.2015

Pkt. 6 Styret korrigert etter enstemmig vedtak på ekstraordinært årsmøte 29.09.2021 – utvidelse av styret ved at hvert styremedlem har en vararepresentant, som kan møte i styremøter når styremedlemmet har fravær

Pkt. 5. Årsmøtet, 4. avsnitt - korrigert etter enstemmig vedtak på ordinært årsmøte 25.04.2023 – forutsetning om betalt kostnadsbidrag for fjoråret for å ha stemmerett

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNESKRENTEN TERRASSESAMEIE

Vedtatt på årsmøte i sameiet 08.04.1987 med endring vedtatt på sameiermøtet 10.04.1991, 18.04.1996,16.04.2012, 13.04.2015 og 23.05.2022

Husordensreglene (Reglene) har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Reglene sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at Reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Reglene er et supplement til terrassesameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som Reglene bestemmer.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne må selv bli enige om rengjøringsordning i oppganger og fellesrom. Rengjøring av trapp og gang bør skje MINST EN GANG pr. uke, søppelhus og kontainere etter behov. Dette utføres av ekstern renholder. Bortsett fra barnevogner skal andre gjenstander ikke hensettes i oppgangene eller foran inngangsdørene.

HUSK: Avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i container tilhørende huset i avfallsbod. Papp og papir har egen beholder og tømmes en gang hver 14.dag. Restavfall tømmes en gang pr. uke. Alt annet avfall som f.eks. møbler, rester av bygningsartikler, elektriske artikler, o.l. må beboerne selv besørge fjernet, og slike ting må ikke settes i eller ved søppelhuset.

Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre og hundeeiere må påse at barn og hunder ikke ødelegger trær og beplantning, og at lekeapparater benyttes av barn i den aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.

Styret bestemmer avholdelse av frivillig dugnad på grøntanlegg.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier i nærheten. Plenene bør skånes første tiden etter snøsmeltingen.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Ytterdørene SKAL ALLTID holdes låst. Lufting av sengetøy, tepper etc. på balkonger må ikke foregå slik at det virker sjenerende på naboene. Banking av sengetøy, tepper e.l. må ikke forekomme på terrassene.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet 23.00 - 07.00 på en slik måte at naboene forstyrres.

Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Lørdag etter kl 16.00 bør ikke støyende arbeid forekomme. Søndag skal støyende arbeid ikke forekomme. Med støyende arbeid menes også gressklipping.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselige rørbrudd skal stoppekran straks stenges. Terrasser holdes fri for snø.

ENDRINGER I BOLIGEN

Eier er ansvarlig å søke styret hvis det planlegges endringer på fellesareal eller våtrom i leiligheten.

Fellesareal i en leilighet er

- Bærende vegger
- Etasjeskiller
- Ventilasjonsanlegg
- Skjulte vannrør
- Avløpsrør og sluk som er støpt ned i gulvet
- Pipeløp
- Utvendige vinduer og dører

Ved skifte av dører til våtrom skal døren ha en luftspalte for å sikre riktig ventilasjon i våtrommet.

Ved rehabilitering av våtrom skal det kunne dokumenteres at håndverker er Våtromssertifisert. Det må også kunne fremlegges FDV-dokumentasjon etter ferdigstillelse.

BRANNVERN

Eieren er til enhver tid ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med brannvernutstyr etter forskrifter av "05.07.90 nr. 550 om brannforebyggende tiltak og brannsyn." Eieren er også forpliktet til å sørge for at utstyret til enhver tid fungerer.

PARKERING – KJØRING

Alle beboere som har bil skal nytte BOENHETENS plass i parkeringshuset til parkering. Parkeringshuset er ikke lekeplass for barna. Barna skal ikke oppholde seg i parkeringshuset.
Parkering ved, mellom eller foran husene er ikke tillatt. Gjester henvises til gjesteparkeringsplassene. De åpne, asfalterte plassene mellom husene brukes til snuplasser, ved av- og pålessing eller ved vareleveringer.

Personer med parkeringstillatelse for funksjonshemmede kan søke styret om parkeringsplass nær huset. Hvis det finnes en egnet plass hvor bilen ikke står i veien eller er til sjenanse for andre, kan styret gi en slik tillatelse.
Uregistrerte biler tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplass. Bilvrak, båter e.l. kan ikke oppbevares på boligsameiets område.

HUSDYRHOLD

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at BEBOERE MED HUSDYR forplikter seg til å følge nedenfor nevnte regler for husdyrhold.

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages av fører og føres i bånd.
- Hund må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer og gneldrer når den er alene.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av reglene. Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtekter for Bjørneskrenten Vel

1. Navn og eierforhold

Velforeningen ivaretar medlemmenes felles interesser av eiendom g.nr.30, b.nr.336 i Nesodden Kommune med påstående bygninger. Eierne av eneboliger og selveierseksjoner i boligfelt har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

2. Formål

- Forvalte velforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- Forvalte parkeringshus, rekkegarasjer og gjesteparkering.
- Forvalte medlemmenes felles bointeresser.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesområdene. Fellesutgiftene skal også dekke et rimelig honorar til tillitsvalgte for sitt arbeid, samt refusjon av faktiske utgifter. Godtgjørelsene skal fremgå av budsjett og regnskap.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver boenhet et kostnadsbidrag fastsatt av årsmøtet. I tillegg kommer alle leieinntekter for ledige garasjeplasser.

4. Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

5. Årsmøte

Årsmøte er Bjørneskrenten Vels øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal innkalles hvert år innen ***30.april*** med minst 14 dagers, høyest 30 dagers varsel.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes fram krav om dette senest 31.mars.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak om de saker som er satt opp på innkallingen.

Årsmøte er vedtaksfør med det antall medlemmer som møter og hver bolig har på årsmøte en stemme forutsatt at kostnadsbidraget for fjoråret er betalt.

Hver boenhet kan stille med fullmakt. Det er ingen begrensning på antallet fullmakter per bolig.

Årsmøte ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som nevnt i punkt 8.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- **Konstituering**
- **Årsmelding fra styret**

- **Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap**
- **Fastsettelse av kostnadsbidrag**
- **Driftsbudsjett**
- **Årsmøtet godkjenner sameienes utpekte representanter til styret og velger styreleder og kasserer**
- **Valg av revisor**
- **Andre saker som er nevnt i innkallelsen**

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

6. Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av:

1 representant fra eneboligene i Bjørnestien	(sone 1)
1 representant fra Bjørnebo Sameie	(sone 2)
1 representant fra Bjørnestien Sameie	(sone 3)
1 representant fra eneboligene i Bjørneskrenten	(sone 4)
2 representanter fra Bjørneskrenten Terrassesameie	(sone 5)

I tillegg har hvert styremedlem et varamedlem, som kan stille i styret når styremedlemmet ikke har anledning.

Beboerne i den enkelte sone velger sine representant(er) og vararepresentant(er) til vellets styre forut for det ordinære Årsmøte.

Styremedlemmenes og vararepresentantenes funksjonstid er 2 - to - år. Dersom særskilte grunner tilsier det, kan et styremedlem og/eller en vararepresentant gjenvelges for 1 - ett - år av gangen. Årsmøtet gir sitt samtykke til styremedlemmene og deres vararepresentanter.

Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

7. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall, ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret forestår den daglige drift av velforeningens eiendom, med parkeringshus, i samsvar med velforeningens formål og årsmøtets vedtak.

Styret avholder styremøter ved behov, og når minst ett styremedlem krever det. Styreleder innkaller styret med minst 3 dagers varsel med opplysninger om hvilke saker som skal behandles. Skriftlig innkalling og sakspapirer skal distribueres på forhånd i den grad det er mulig.

Vedtekter for Bjørneskrenten Vel

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke, etter vedtektene eller eget vedtak i sameie, skal vedtas av årsmøte.

Styret har ikke anledning til å ta opp lån uten etter fullmakt fra ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Denne skal automatisk overføres til nytt styre. Protokollen skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer og av fraværende styremedlemmer ved første mulighet.

8. Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer. **Formålsparagrafen kan ikke endres.**

9. Tvister

Eventuelle tvister mellom velforeningen og en boligenhet, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som det eneste rette verneting.

Ajourført april 2005 etter vedtak i generalforsamlingen i 2004 og 2005.

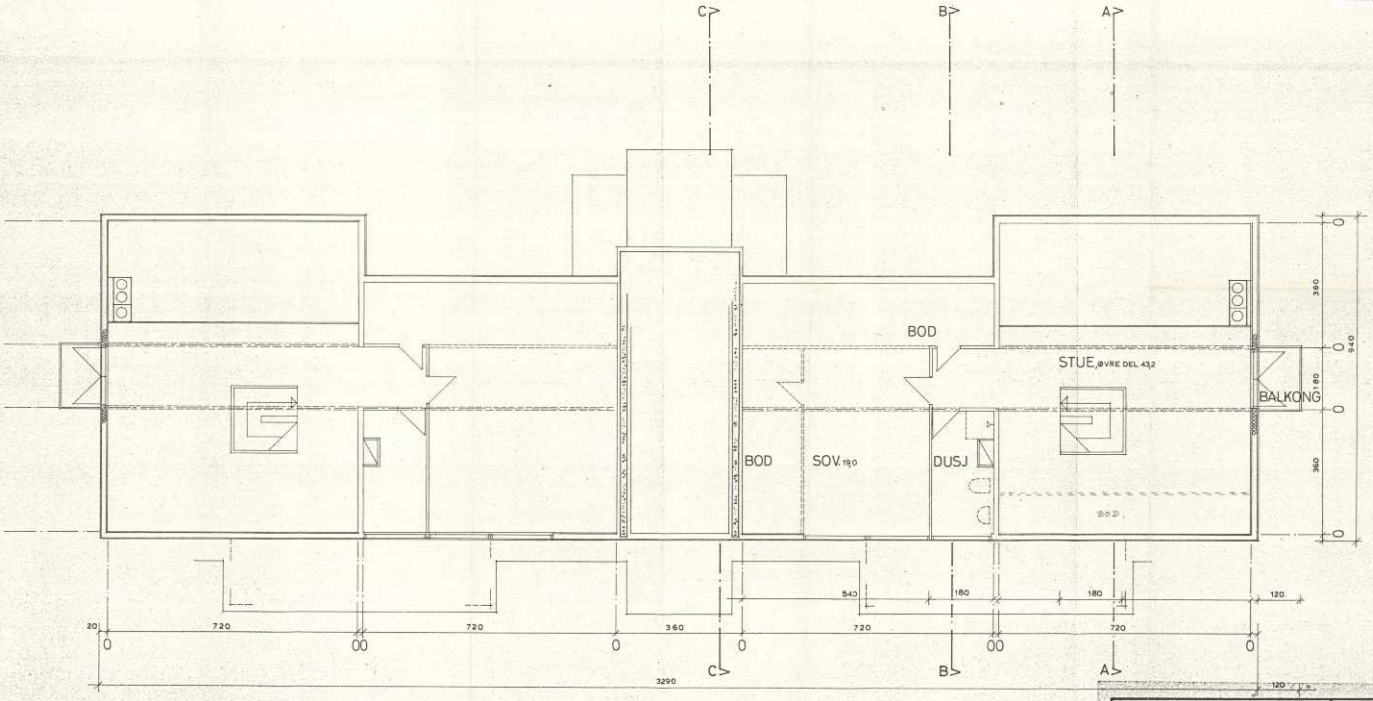
§5 korrigert etter vedtak 2007.

Korrigert etter enstemmig vedtak på Årsmøte 25. april 2013

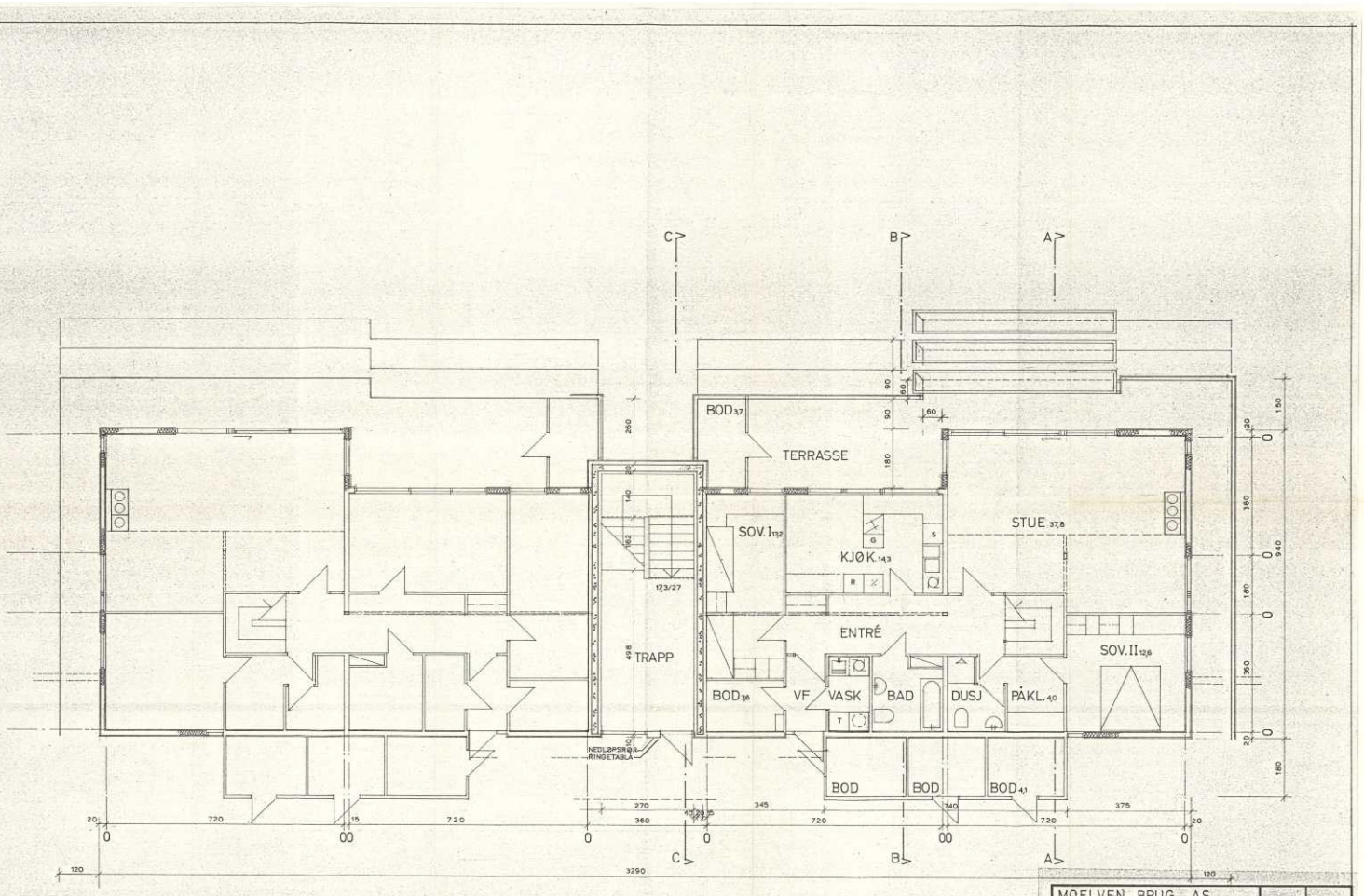
Pkt. 6 korrigert etter enstemmig vedtak på Ordinær Generalforsamling 20.4.2015

Pkt. 6 Styret korrigert etter enstemmig vedtak på ekstraordinært årsmøte 29.09.2021 – utvidelse av styret ved at hvert styremedlem har en vararepresentant, som kan møte i styremøter når styremedlemmet har fravær

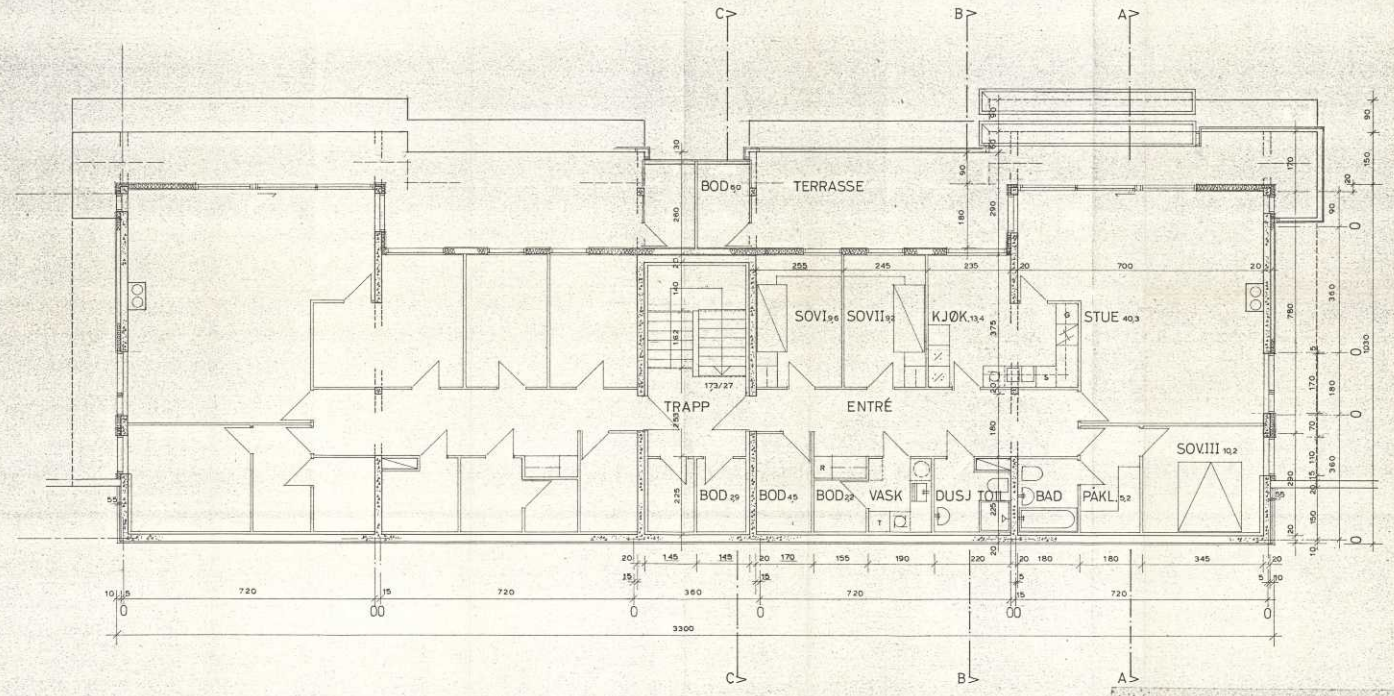
Pkt. 5. Årsmøtet, 4. avsnitt - korrigert etter enstemmig vedtak på ordinært årsmøte 25.04.2023 – forutsetning om betalt kostnadsbidrag for fjoråret for å ha stemmerett



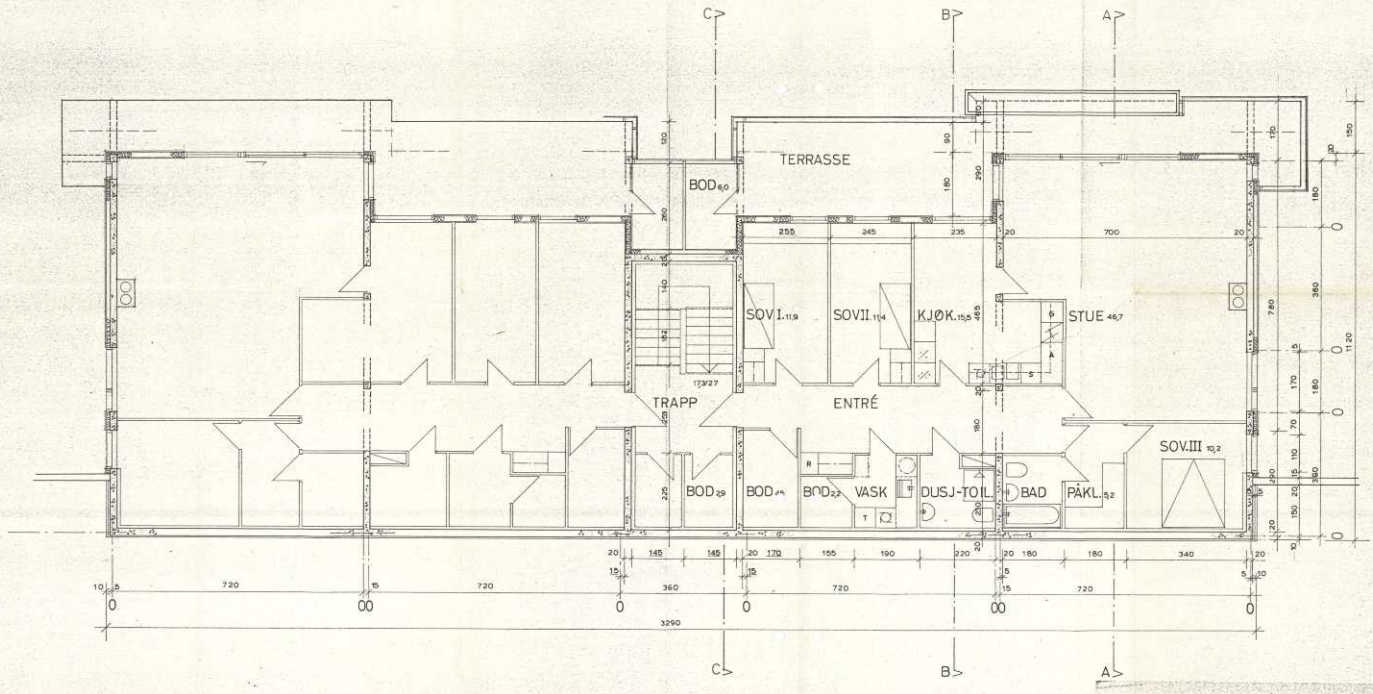
MOELVEN BRUG AS BJØRNESKRENTEN		
T1-7 TERRASSEHUS HEMSETASJE	mål 1:50 dato 28.02.84	tegn.nr. 1539-101
ARK. ARNAL KNUT NESSAKER NEDRE SKOGVEI 61 OSLO 2 30 34 15	tegnet ARK. ARNAL LISBETH FIGGE	prosjekt nr. 1539



MOELVEN BRUG AS BJØRNESKRENTEN		
T1-7 TERRASSEHUS 1. ETG.	mål 1:50 dato 9.02.84	tegn.nr. 1539-102
ARK.MNAL KNUT NERGAARD NEDRE SKOGSVEI 81 OSLO 2 02 14 18	tegnet ARK.MNAL LISBETH FIGUR	prosjekt nr. 1539



MOELVEN BRUG AS BJØRNESKRENTEN		
T1-7 TERRASSEHUS 1. ETG	mål 1:50 dato 9.02.84	tegn.nr. 1539-103
ARK.MNAL KNUT NERGAARD NEDRE SKOGSVEI 81 OSLO 3 33 34 18	tegnet ARK.MNAL LISBETH FIGUR	prosjekt nr. 15 39



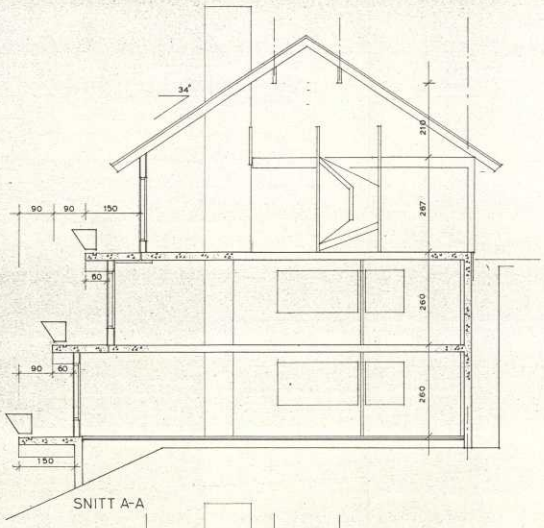
MOELVEN BRUG AS
BJØRNESKRENTEN

T1 7 TERRASSEHUS
2. u. ETG

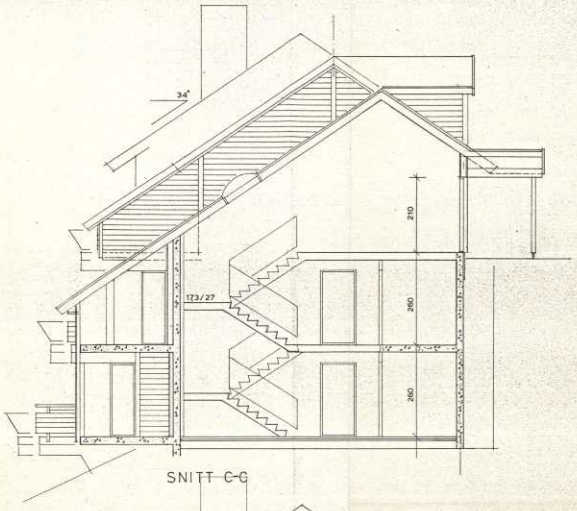
målt	1:50	tegn.nr.
dato	5.02.84	1539-104
prosjekt nr.		1539

ARK.MNAL KNUT NESGAARD
NEDRE BREDSVEI 8L OSLO 3 553618

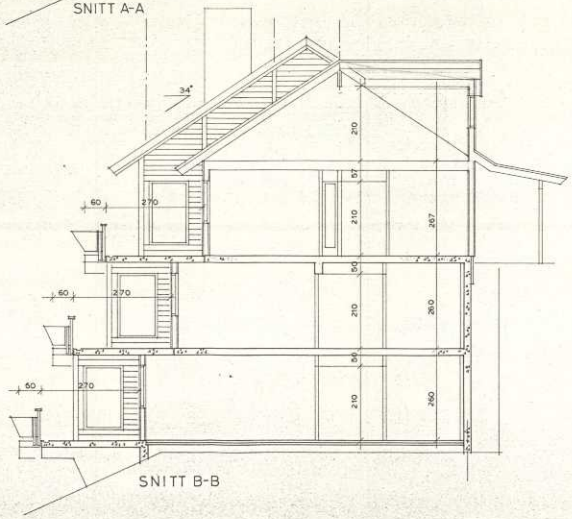
tegnet
ARK.MNAL LISBETH FIGUR



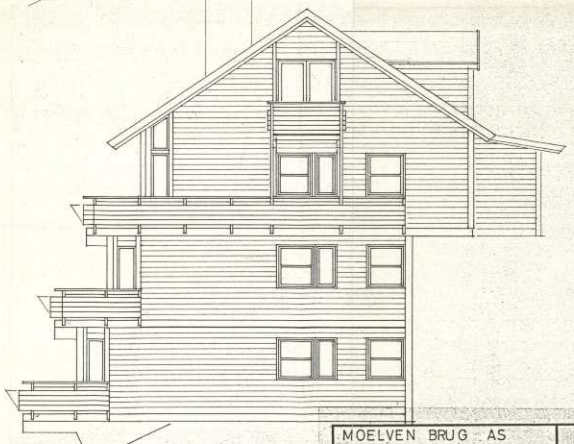
SNITT A-A



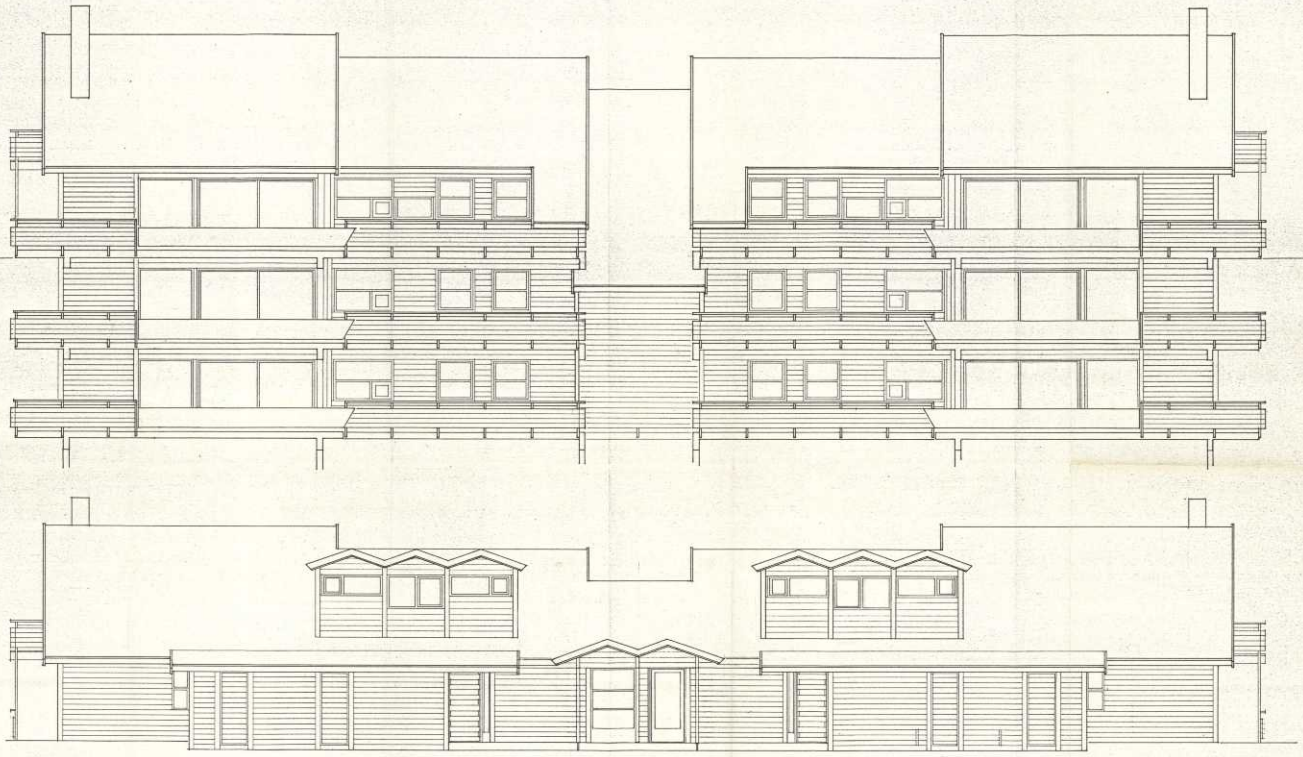
SNITT C-C



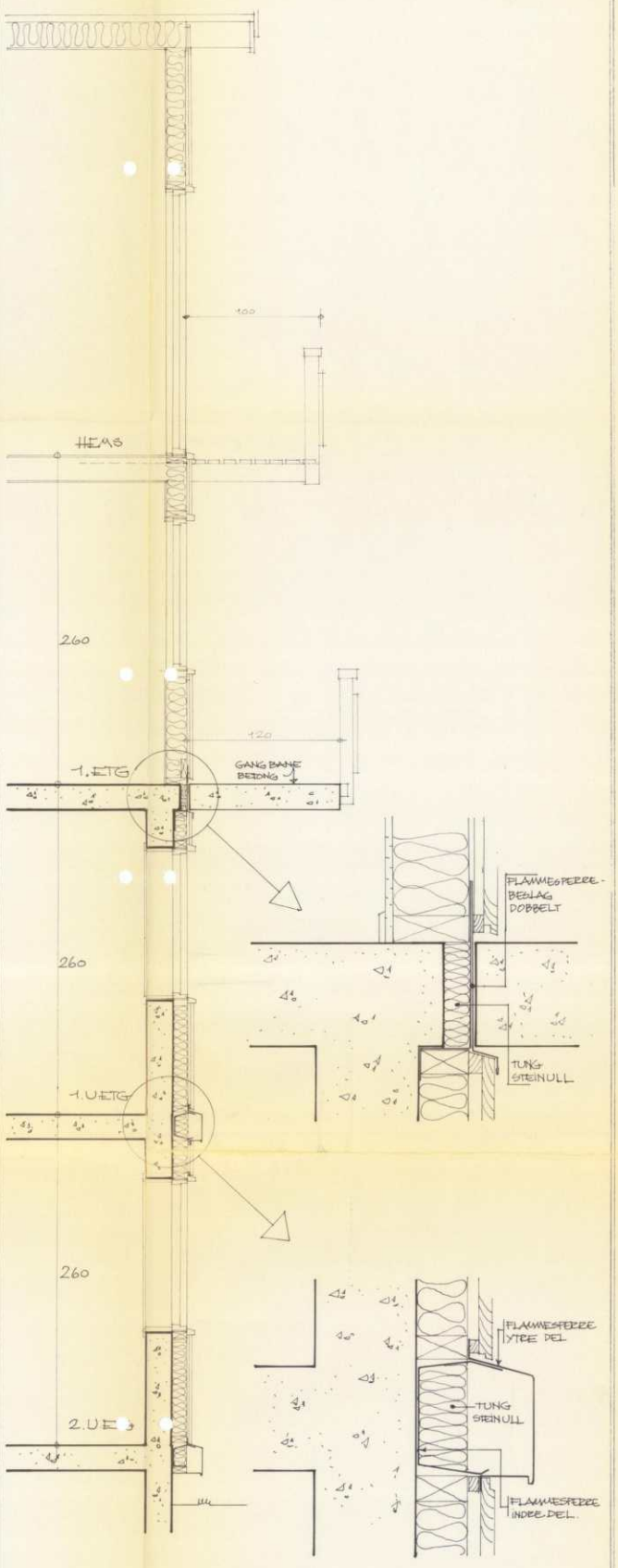
SNITT B-B



MOELVEN BRUG AS BJØRNESKRENTEN		
T1-7 TERRASSEHUS	mål 1:50 dato 9.02.84	tegn.nr. 1539-105
ARK.MNAL KNUT NESGAARD NEDRE SKOGSVEI 81 OSLO 2 553418	tegnet ARK.MNAL LISBETH FIGUR	prosjekt nr. 1539



MOELVEN BRUG AS BJØRNESKRENTEN		
T1-7. TERRASSEHUS FASADER	mål 1:50 dato 9.02.84	tegn.nr. 1539-106
ARK. MNAL KNUT NESGAARD NEDRE SKOGSVEI 81 OSLO 3 53 36 18	tegnet ARK. MNAL ELISABETH FIGUR	prosjekt nr. 1539



BJØRNESKRENTEN GNR 30-BNR 85
NESODDEN KOMMUNE

Gavlvegg terrassehus T1-T7
vertikalsnitt, detaljer

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

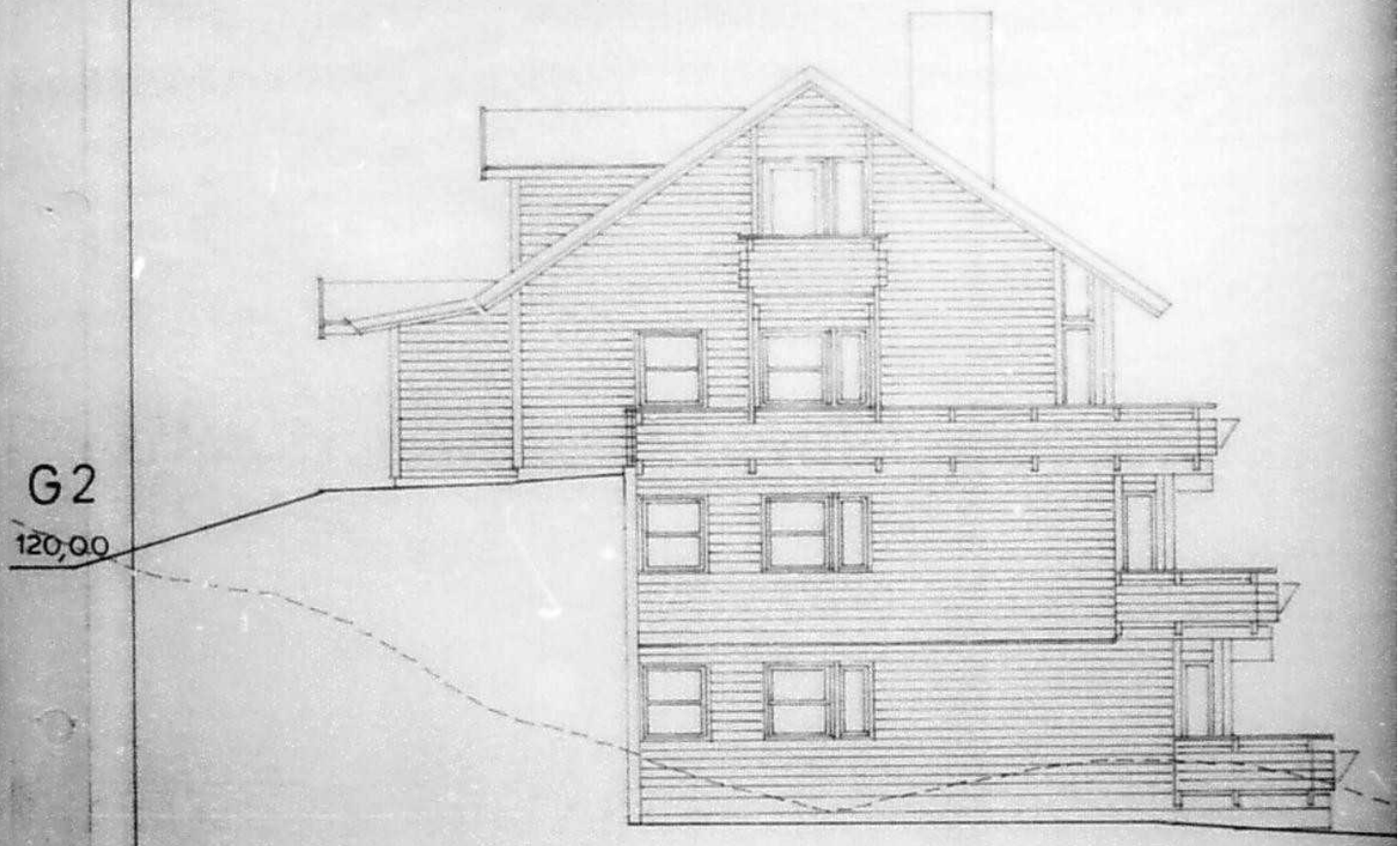
ARKITEKT MNAL KNUT NERGAARD
Nedre Skogvei 8 - Oslo 2 - tlf. 02-55 36 18

Mål: 1:20 1:5
Ekv.:
Tegn.:
Trac.:
Dato: 14.2.84

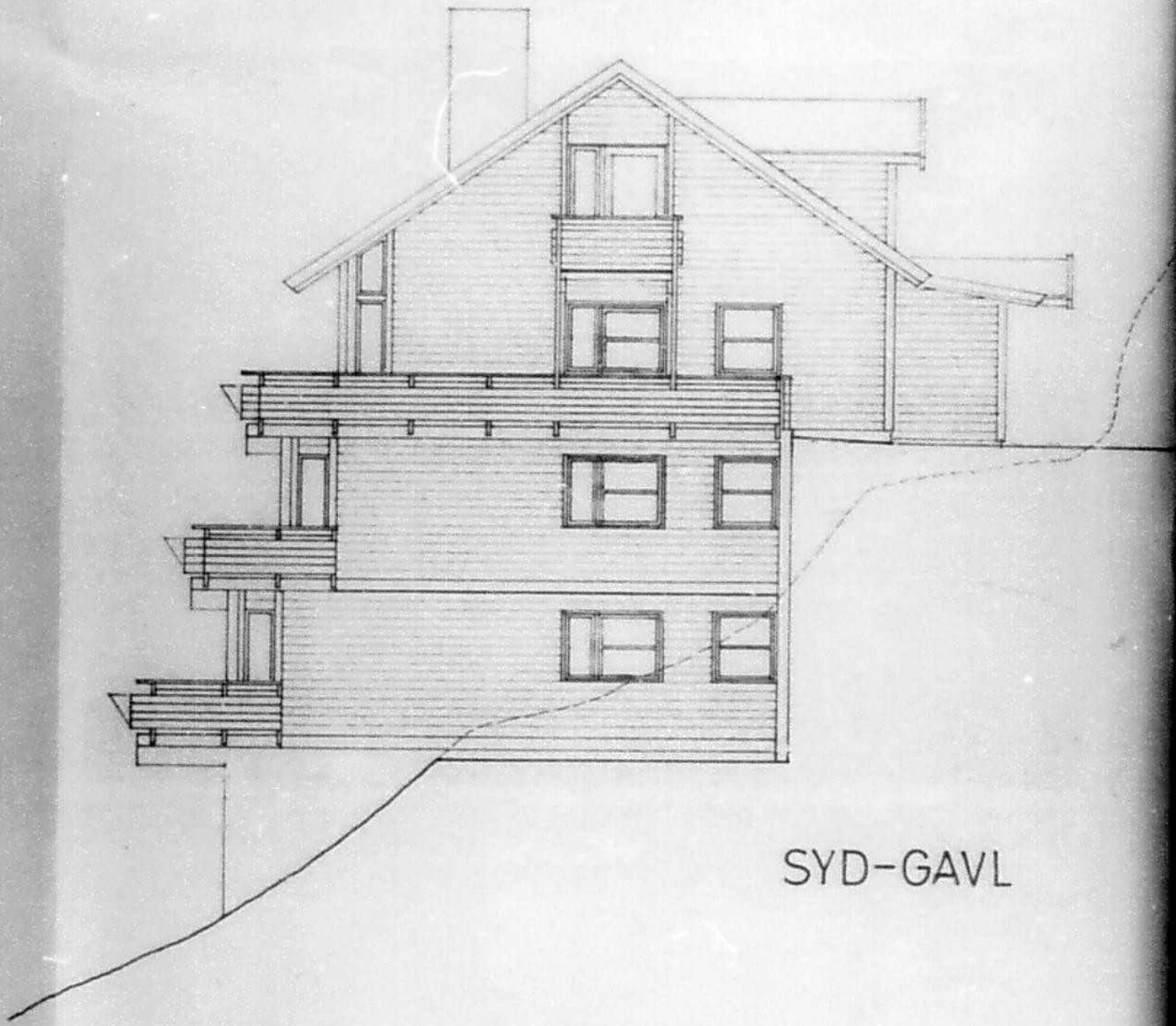
Prosjekt nr.: 1539
Tegning nr.:

Tegn.
ark. mnal L. Figur

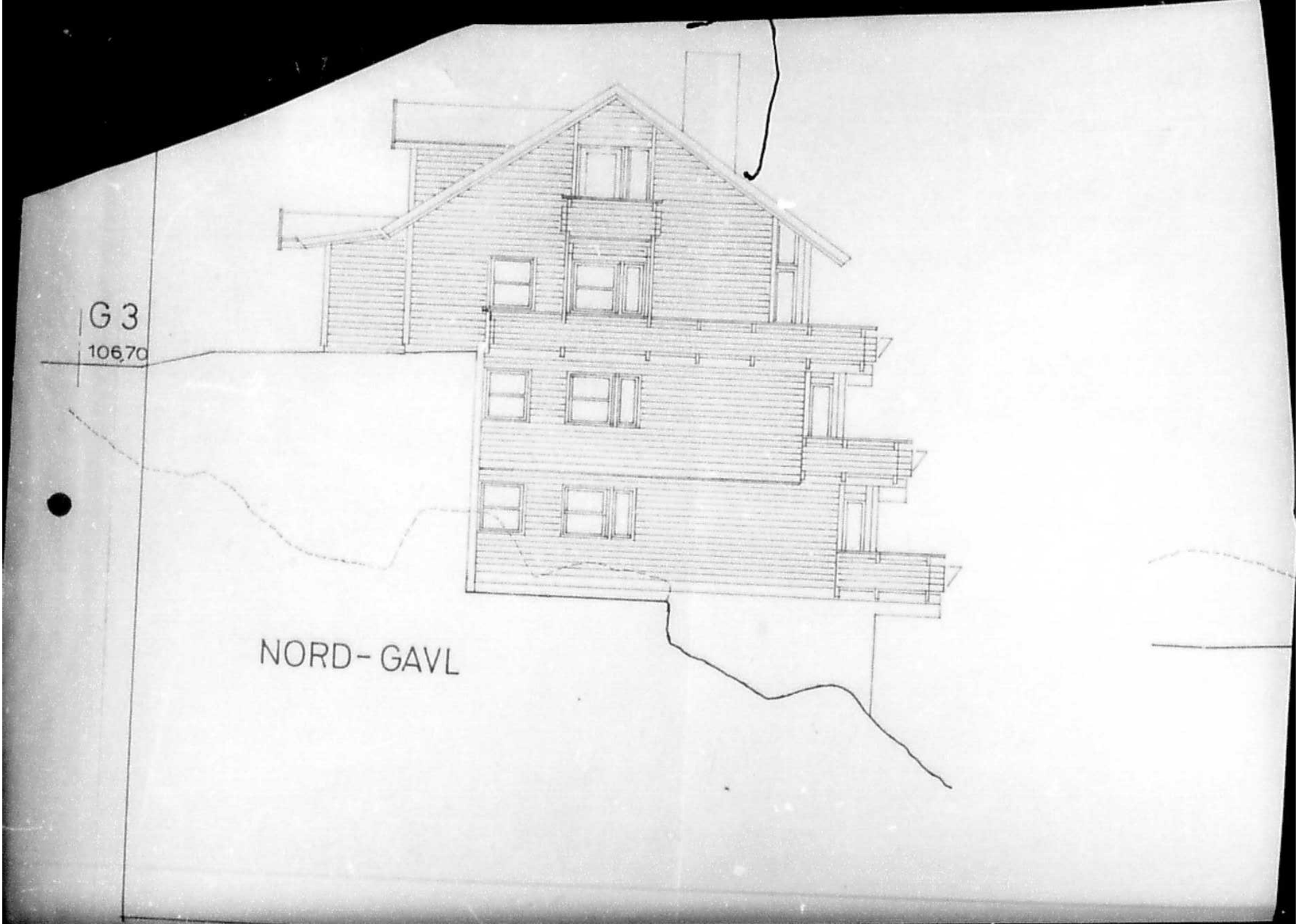
FASADE MOT VEST

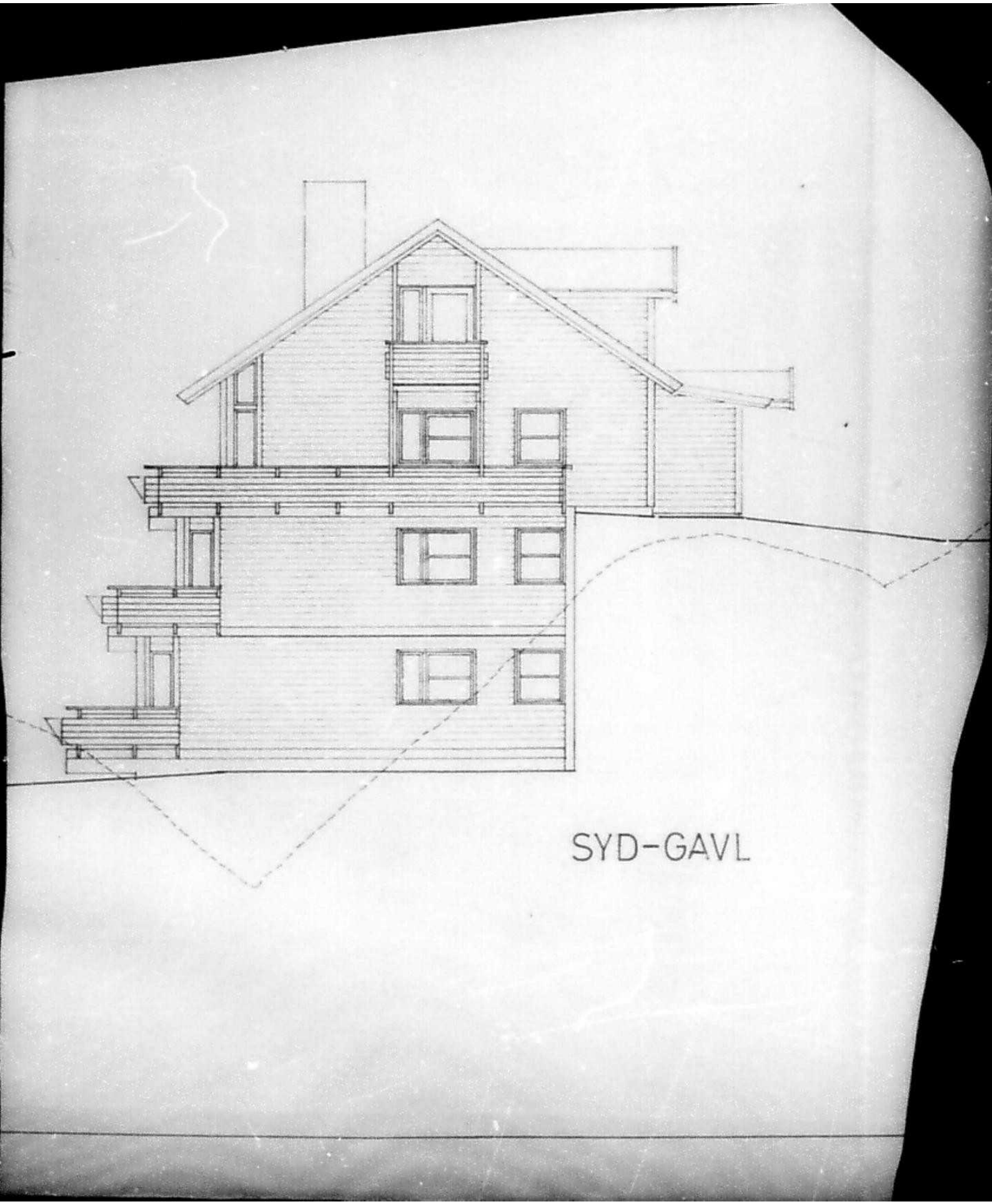


NORD - GAVL

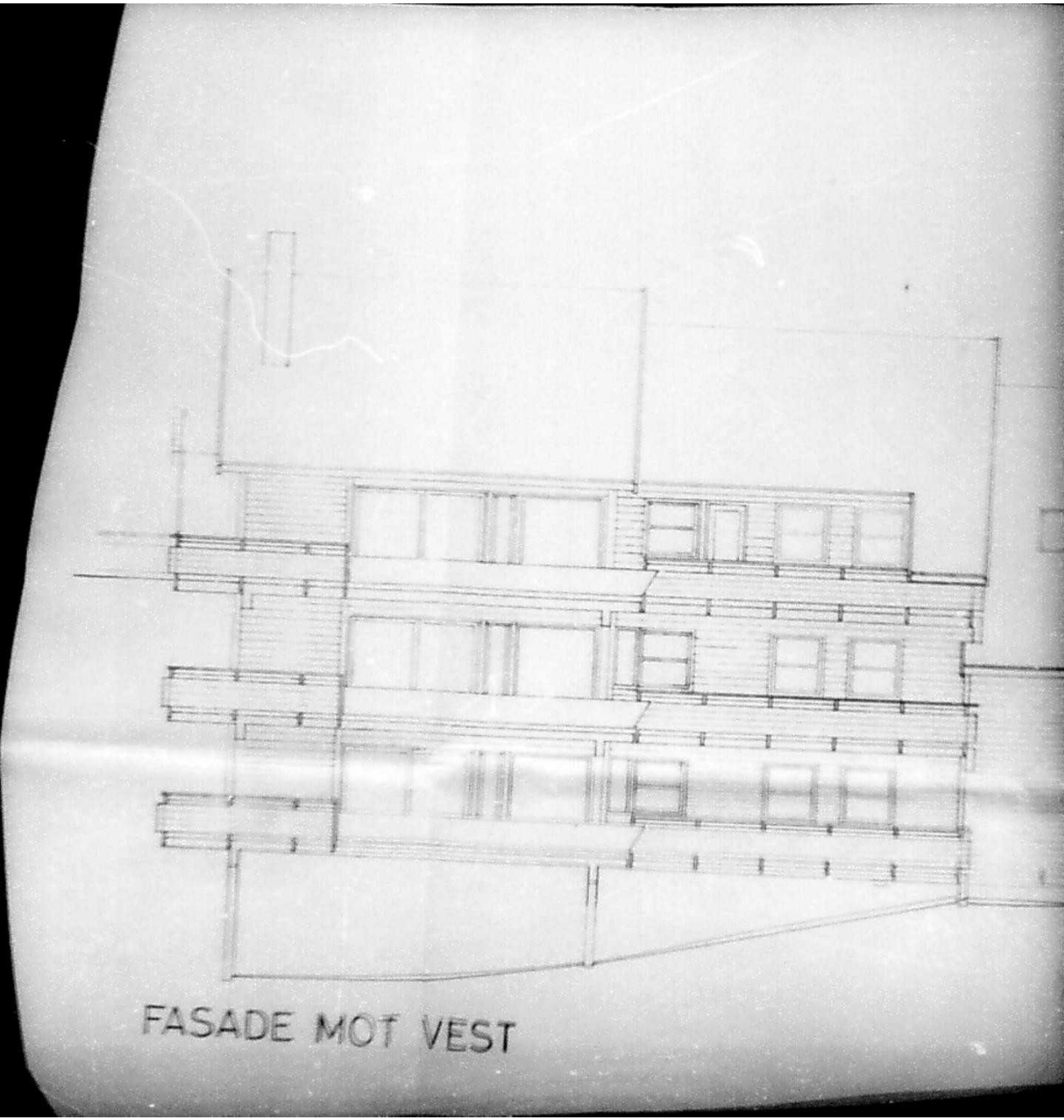


SYD-GAVL

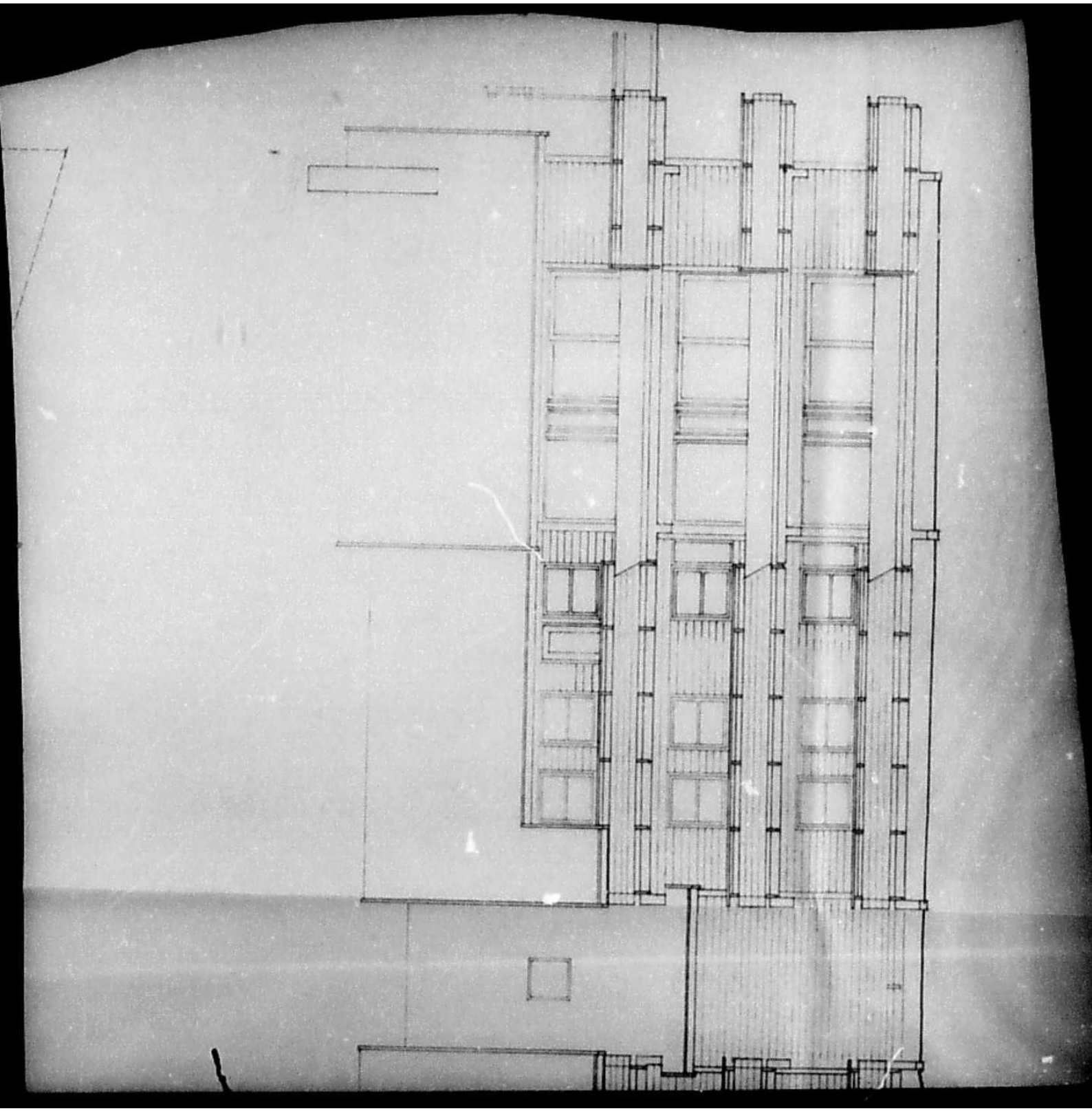

G 3
106,70
NORD - GAVL

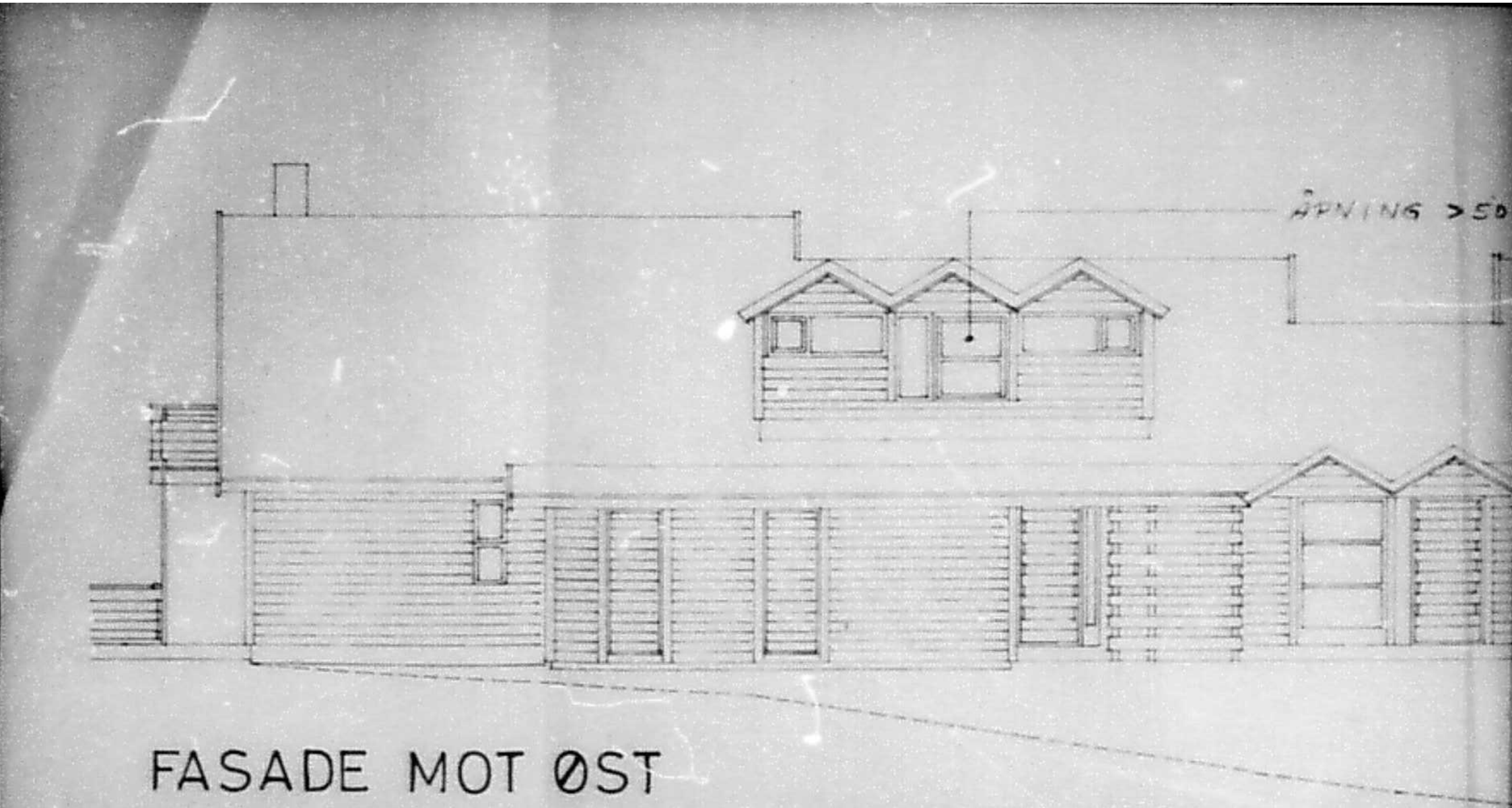


SYD-GAVL



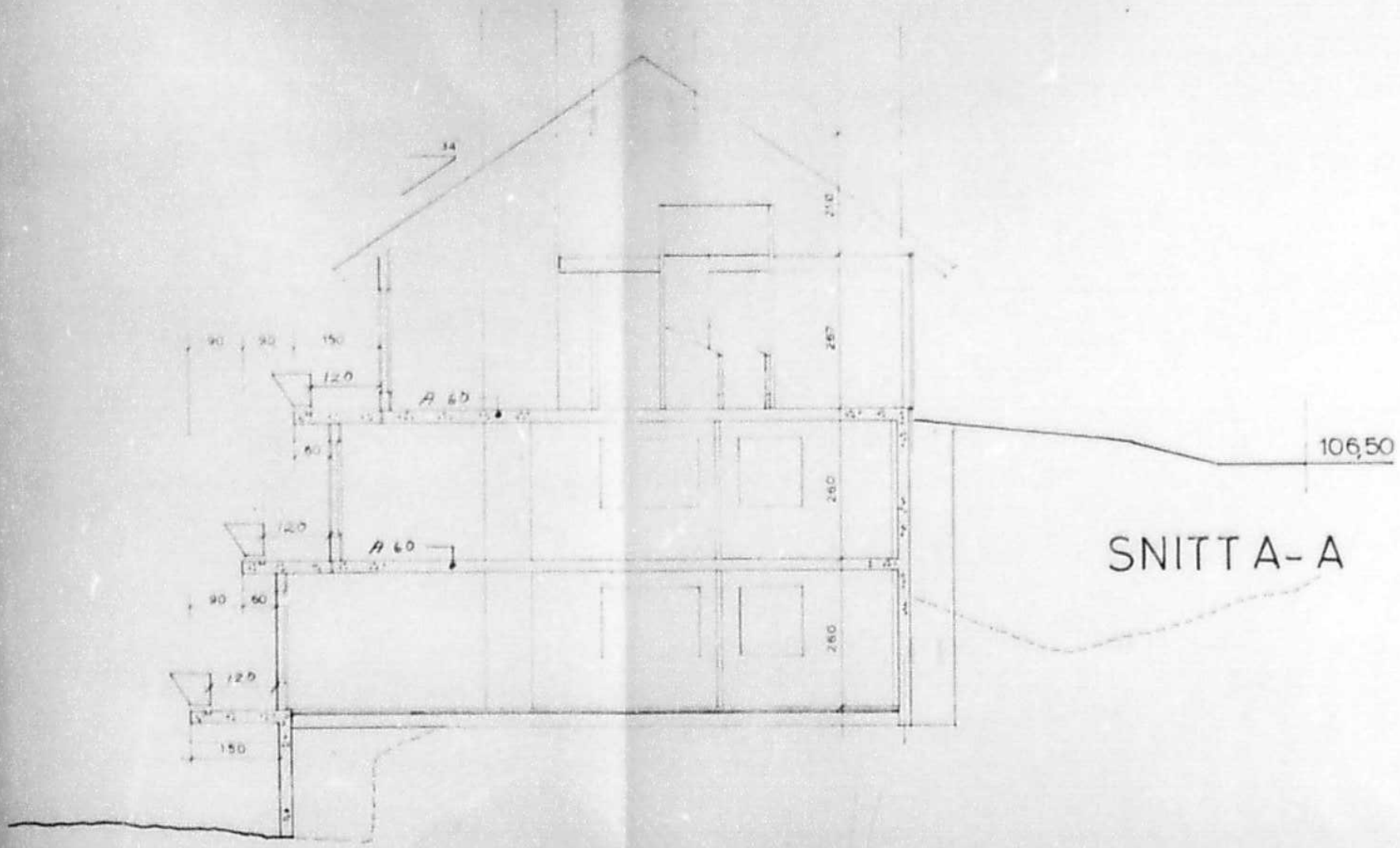
FASADE MOT VEST



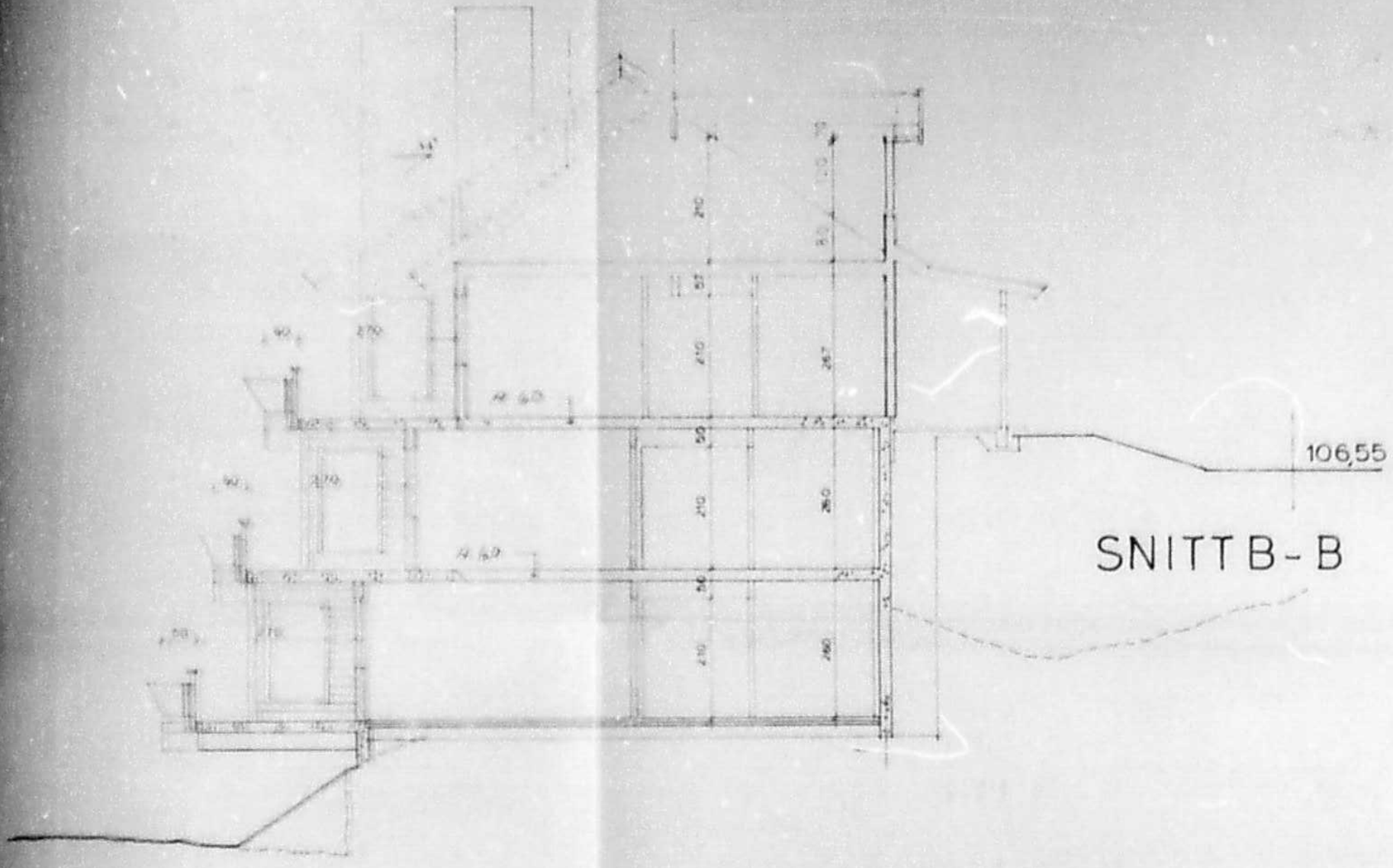


FASADE MOT ØST

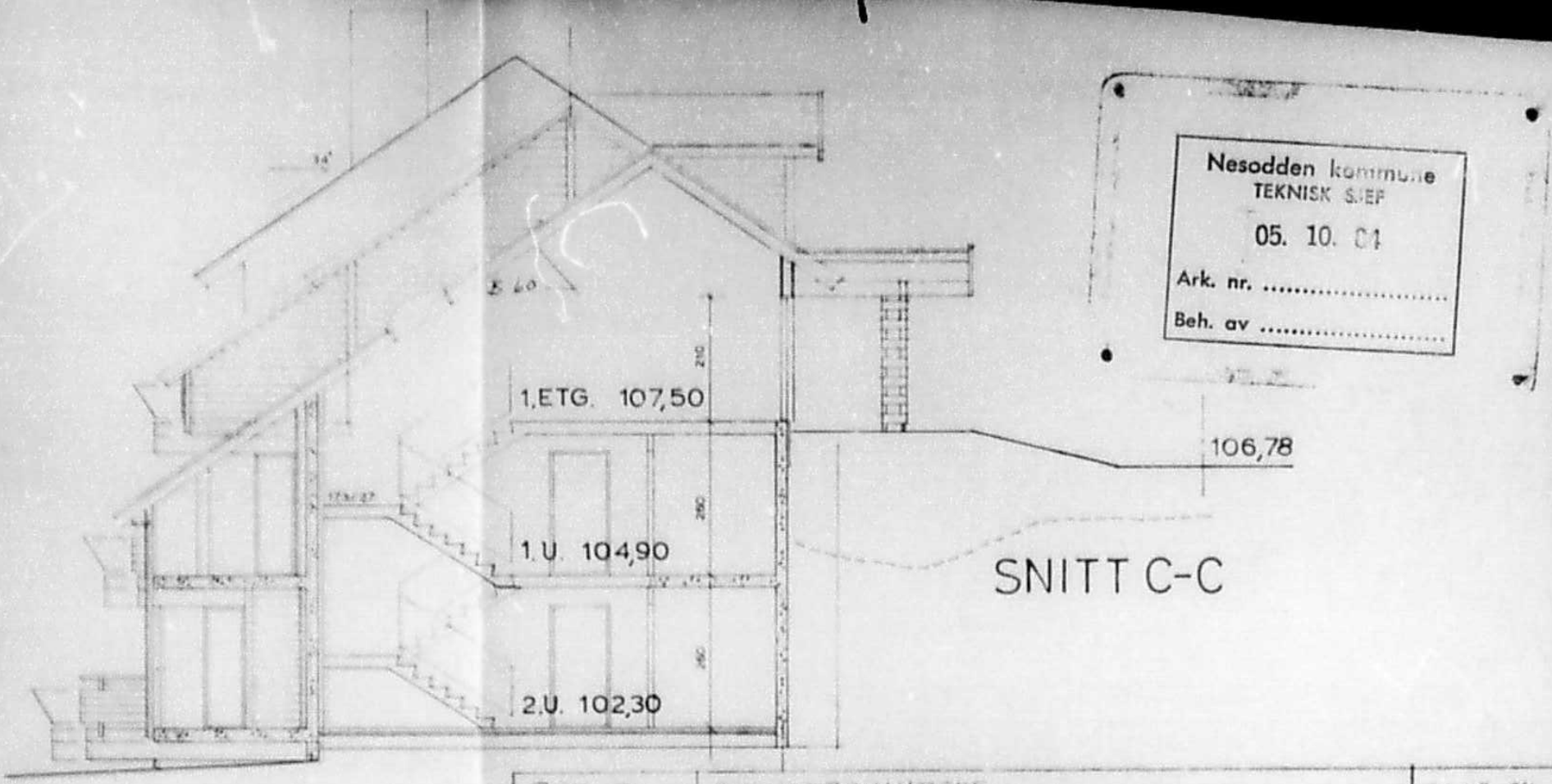
60 x 50 SNI/ARP


14
90
90
150
120
A 60
60
120
A 60
90
60
120
150
210
260
260
260
106,50

SNITT A-A



SNITT B - B



SNITT C-C

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
05. 10. 84
Ark. nr. .....
Beh. av .....

REV. A	SKANNKRAVINDERS	21.08.84

BJØRNESKRENTEN GNR 30·BNR 85
NESODDEN KOMMUNE

T5 FASADER
SNITT

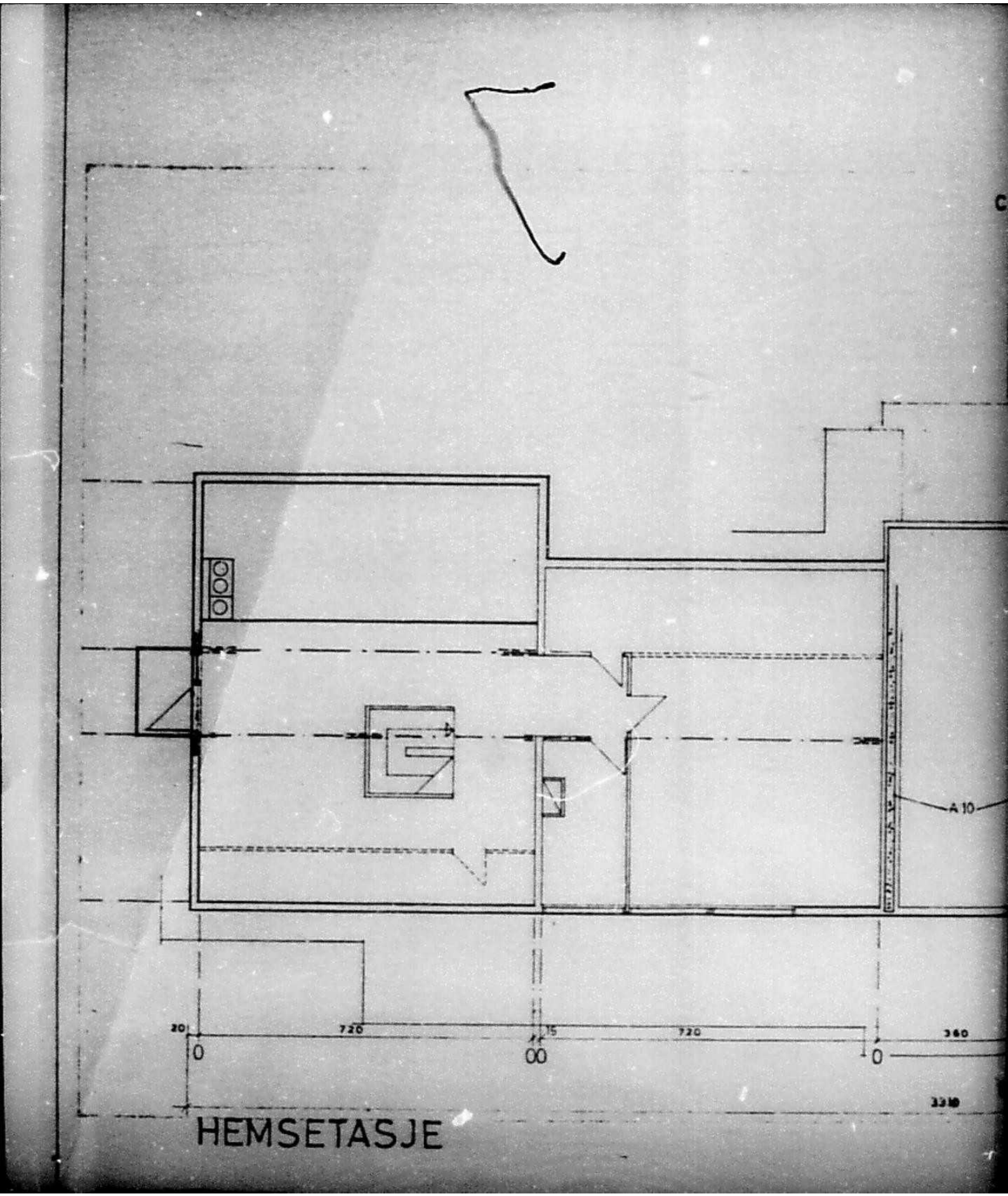
Mål 1:100
Ekv.
Tegn.
Trac.
Dato 20.02.84

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

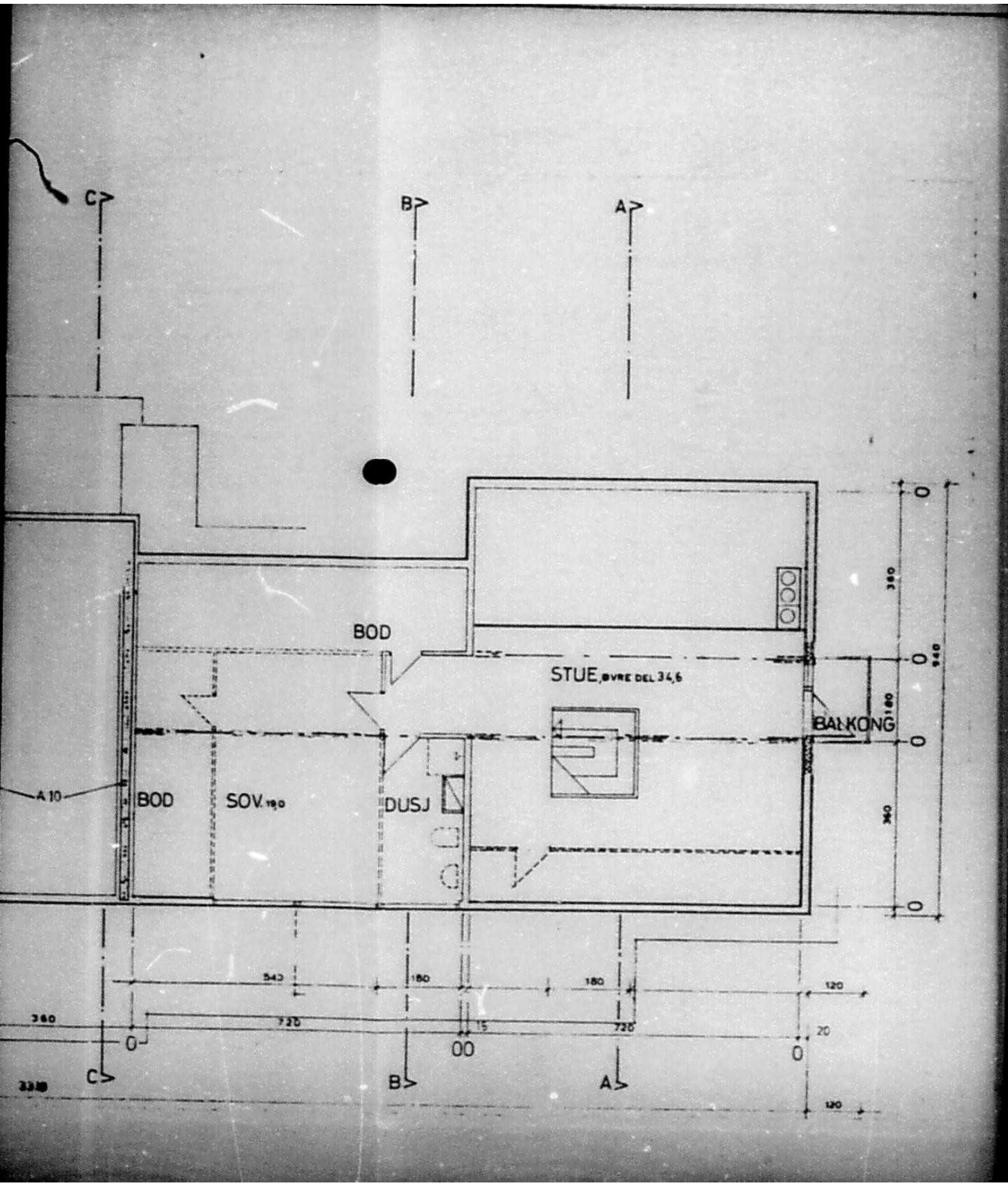
Prosjekt nr. 1539
Tegning nr. 1539 – 019

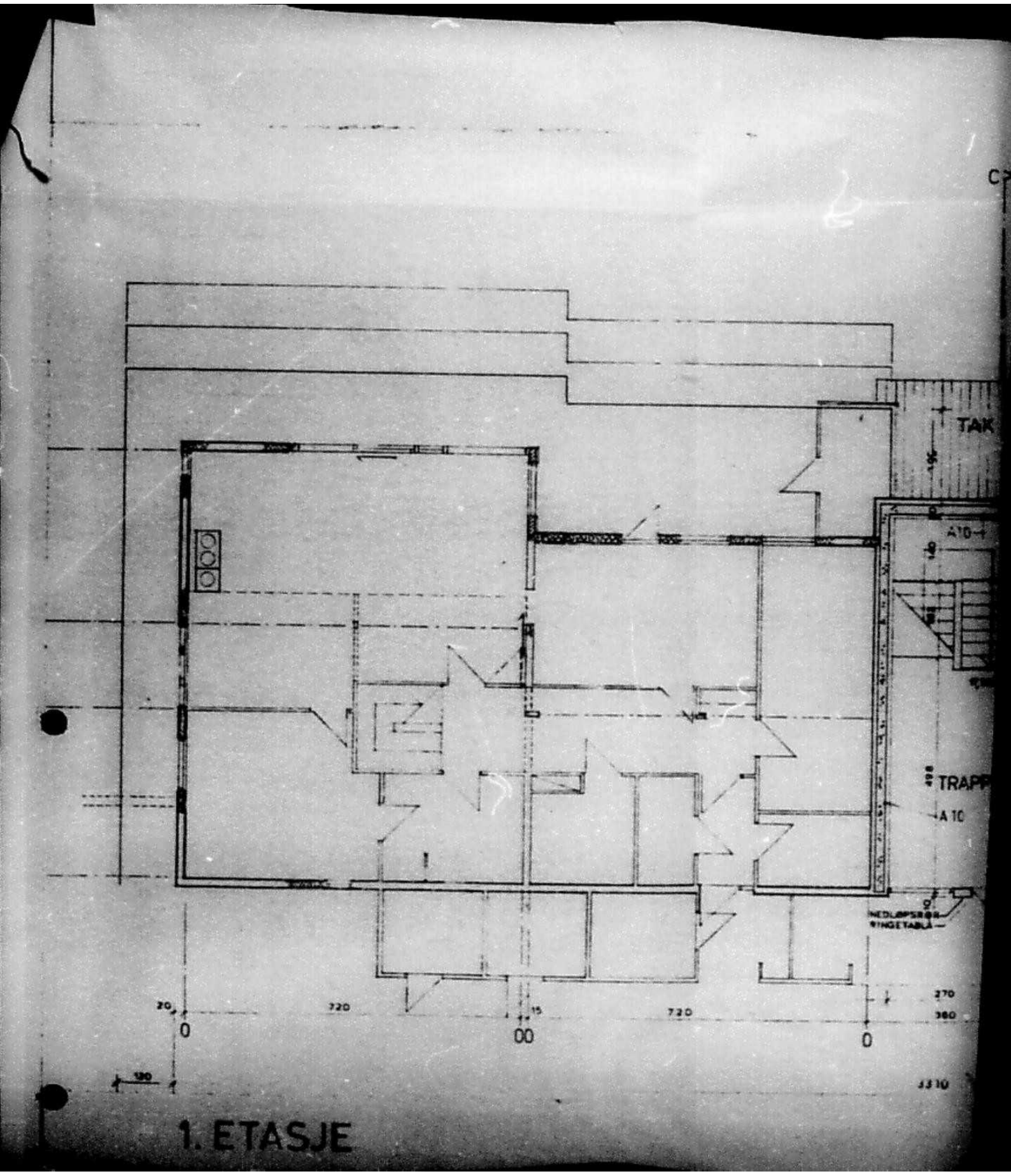
ARKITEKT MNAL KNUT NERGAARD
Nedre Skogvei 8 · Oslo 2 · tlf · 02 · 55 36 18

Tegn. Bilag 5
ark·mnal L.Figur

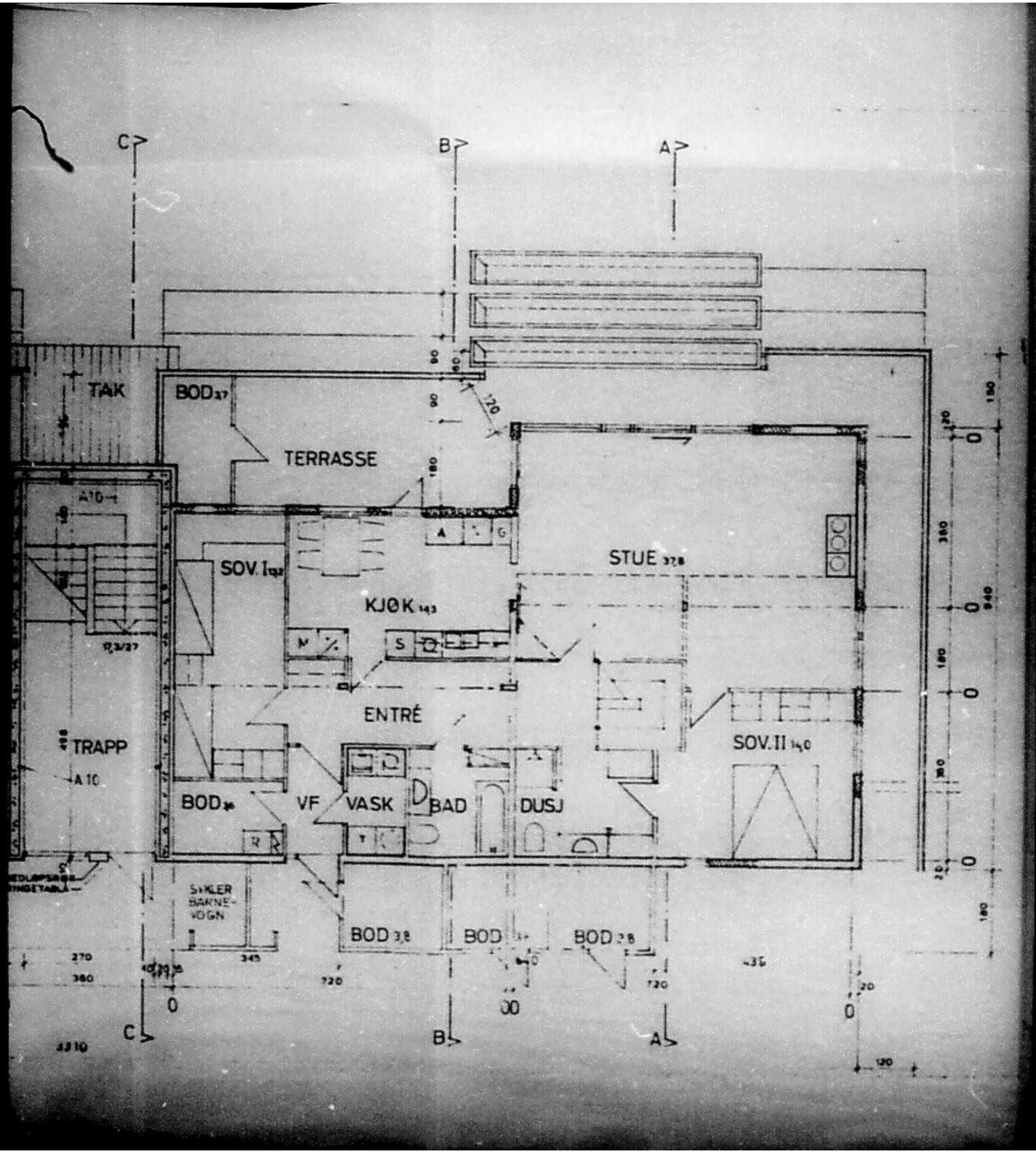


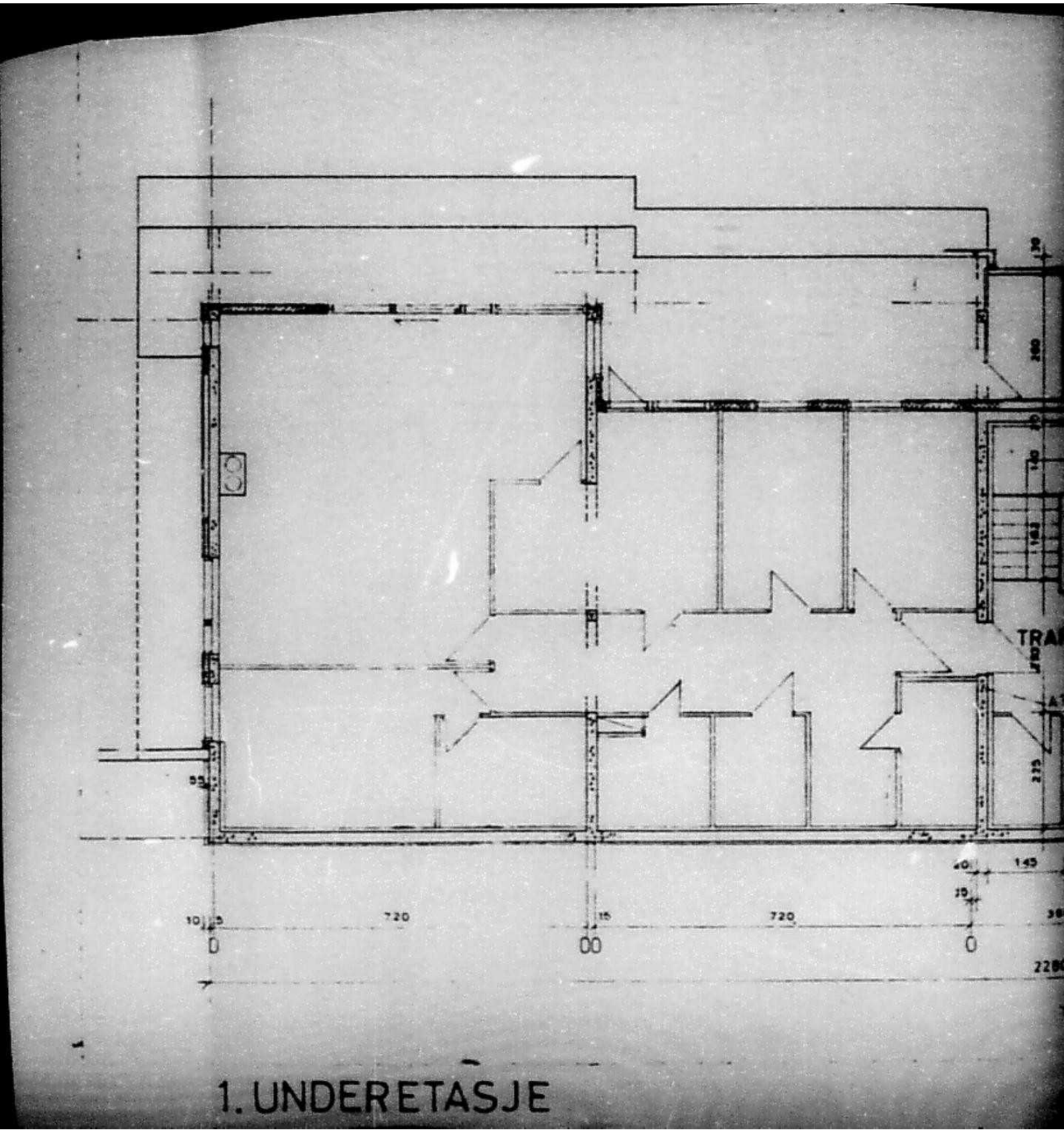
HEMSETASJE


C
B
A
BOD
STUE, ØVRE DEL 34,6
BALKONG
A 10
BOD
SOV. 19,0
DUSJ
360
540
180
360
543
180
180
120
360
720
15
720
20
00
0
C
B
A
120

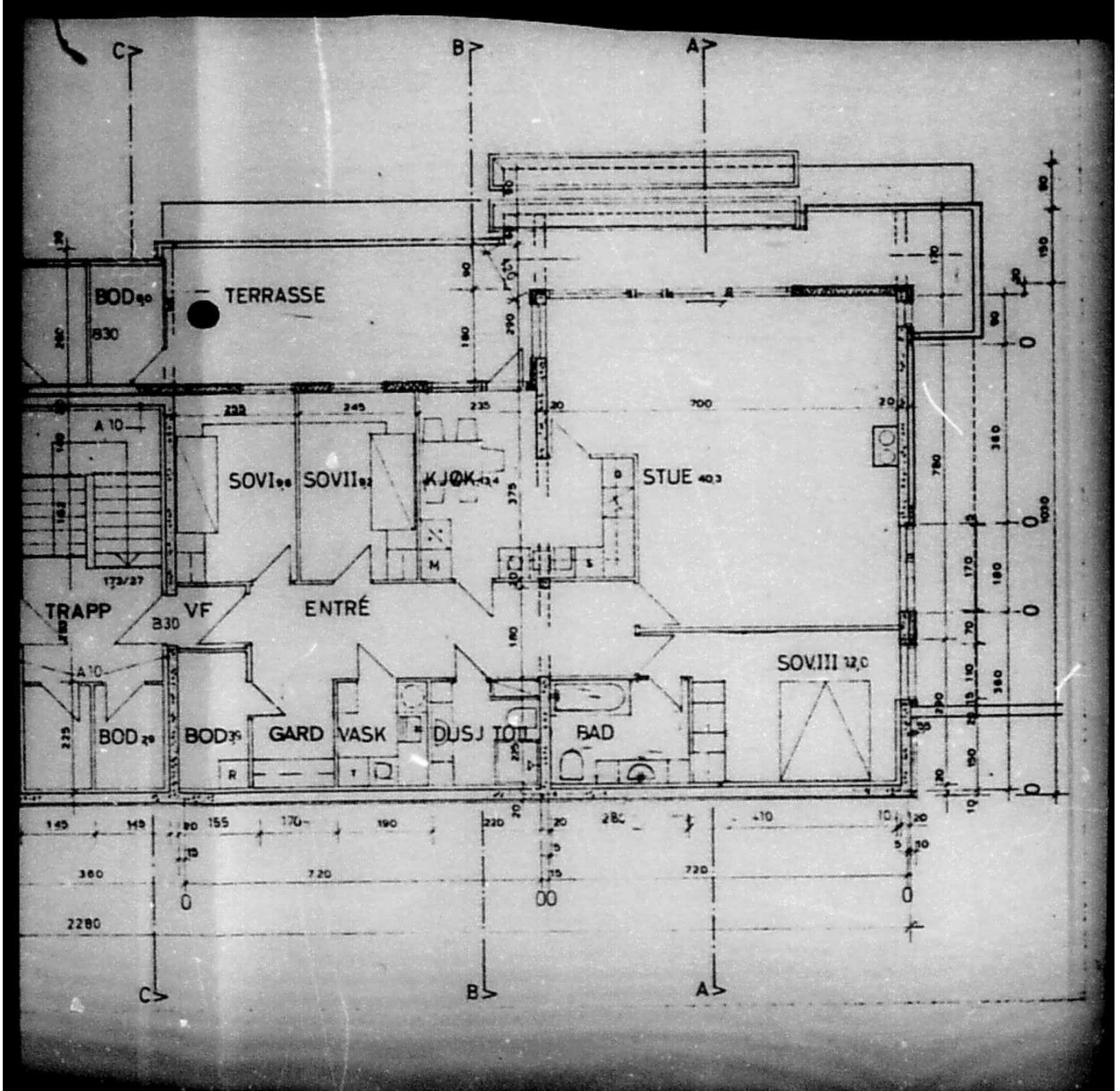


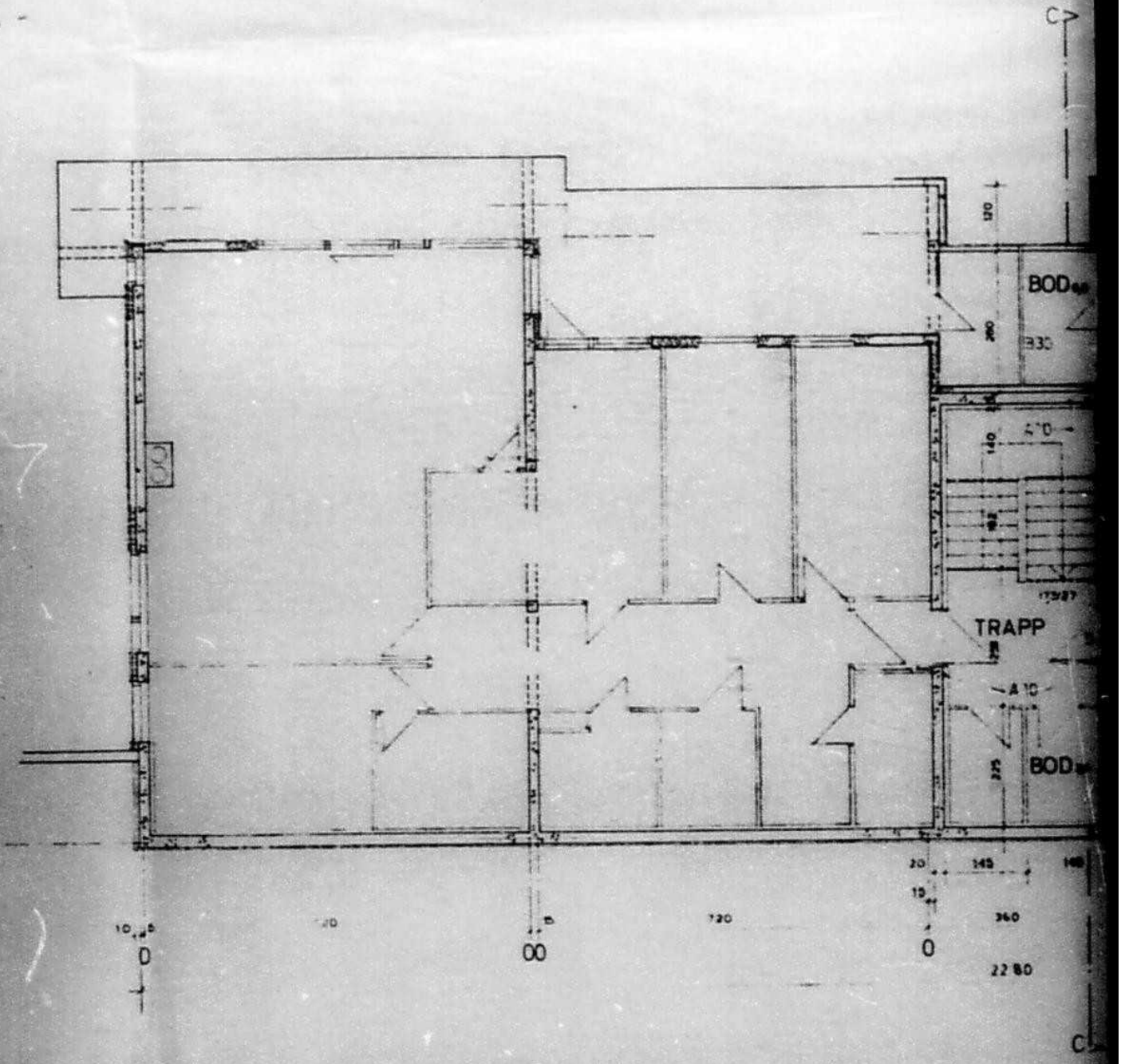
1. ETASJE


C
B
A
TAK
BOD 3,7
TERRASSE
SOV. I 9,2
KJØK 14,3
STUE 37,8
ENTRÉ
TRAPP
SOV. II 14,0
BOD 3,6
VF
VASK
BAD
DUSJ
SYKLER BARNE-VOGN
BOD 3,8
BOD
BOD 2,8
A 10
120
180
380
720
345
270

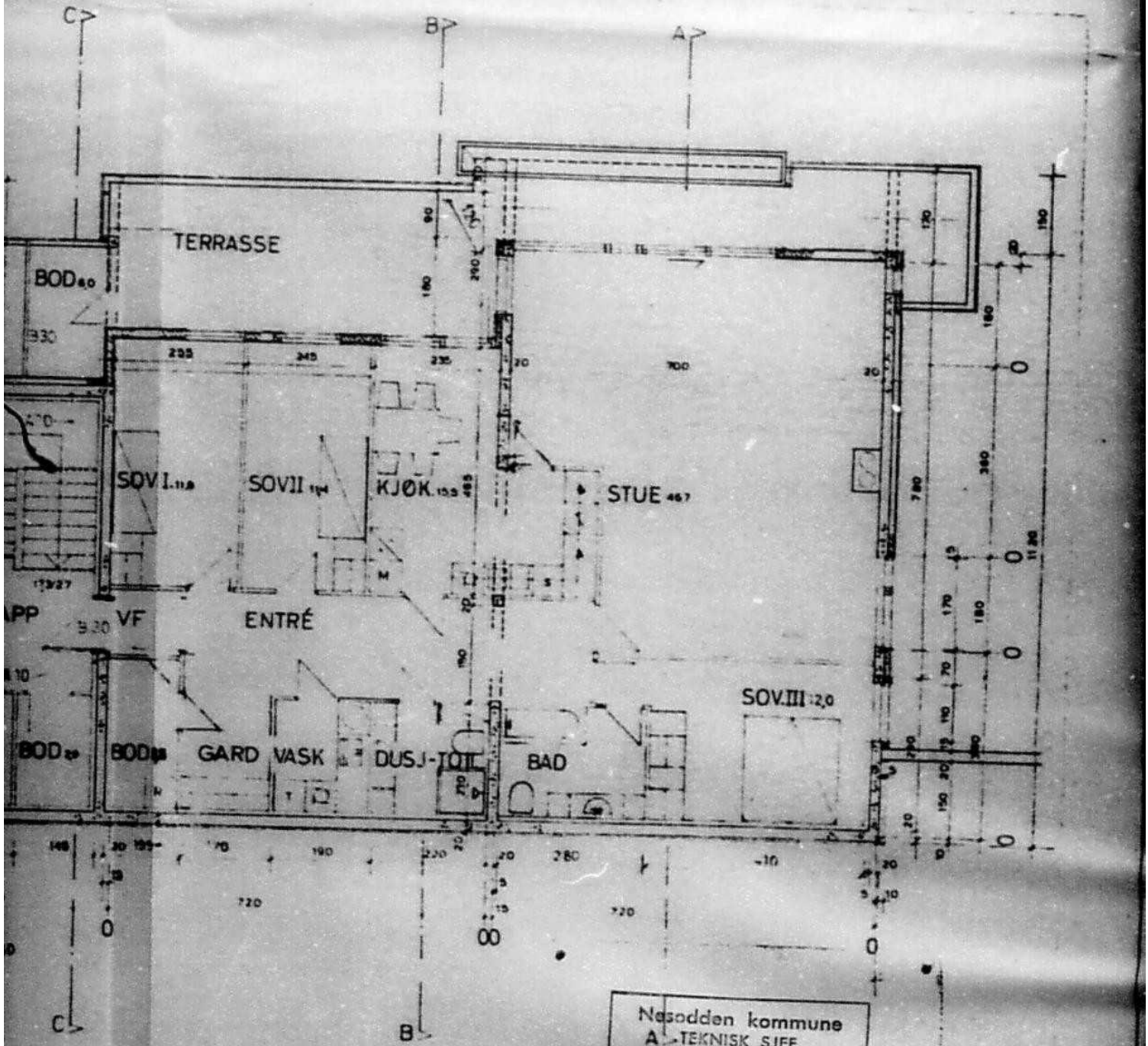


1. UNDERETASJE


C
B
A
BOD 90
830
TERRASSE
A 10
SOVI 90
SOVII 92
KJØK 124
STUE 403
TRAPP
173/27
VF
830
ENTRÉ
SOVIII 12,0
A 10
BOD 210
BOD 315
GARD
VASK
DUSJ
TOI
BAD
R
T
2280
360
720
720
C
B
A



2. UNDERETASJE



Nesodden kommune
A.-TEKNISK SJEF
30. 08. 84
Ark. nr. .....
Beh. av .....

REV. A: KJØKKEN, BRANNKRAVINDERS DATO: 21.08.84

BJØRNESKRENTEN GNR 30·BNR 85

NESODDEN KOMMUNE

T 5 ETASJE-PLANER

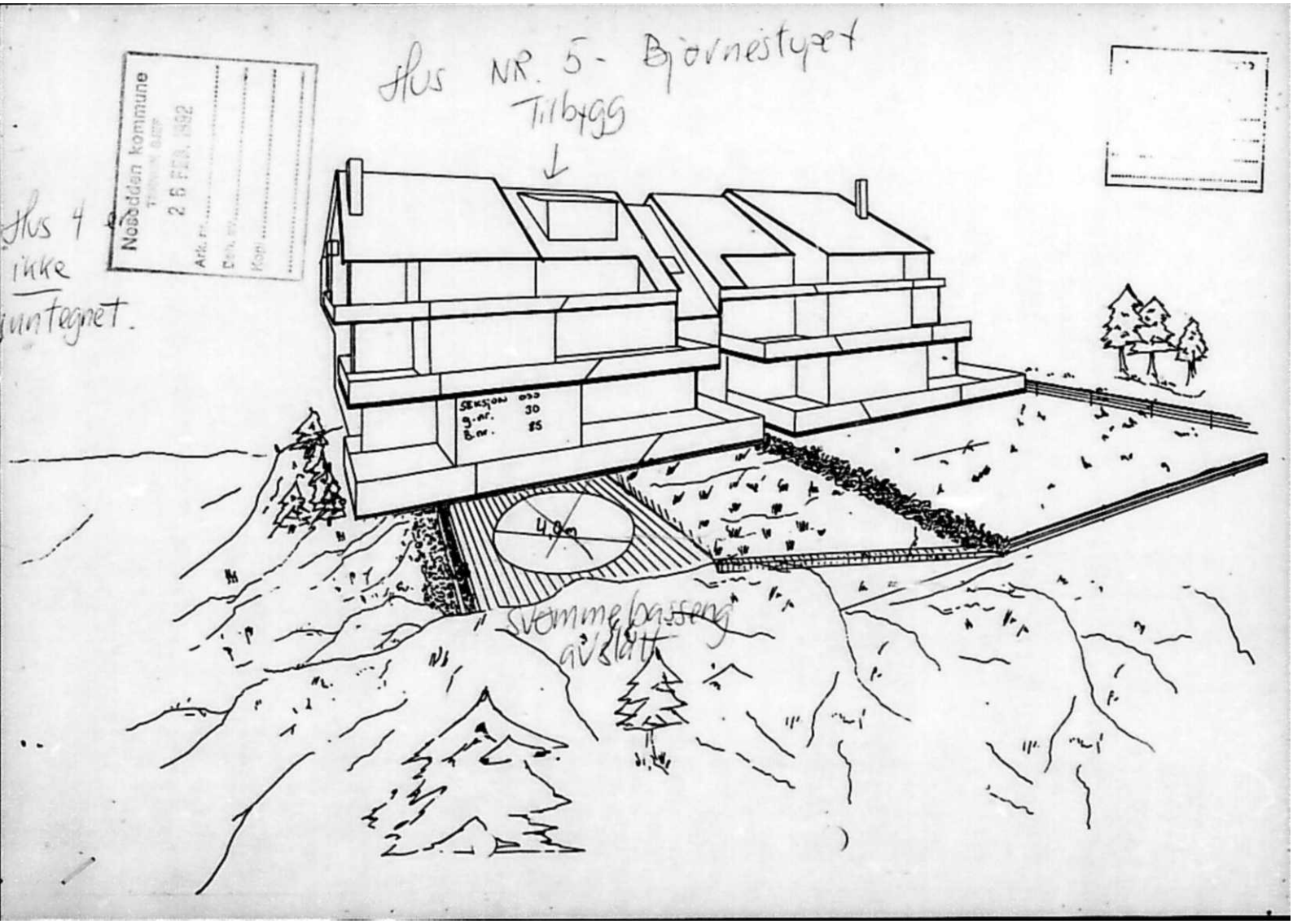
Mål: 1:100
Ekv.:
Tegn.:
Trac.:
Dato 090484

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

Prosjekt nr: 1539
Tegning nr: A

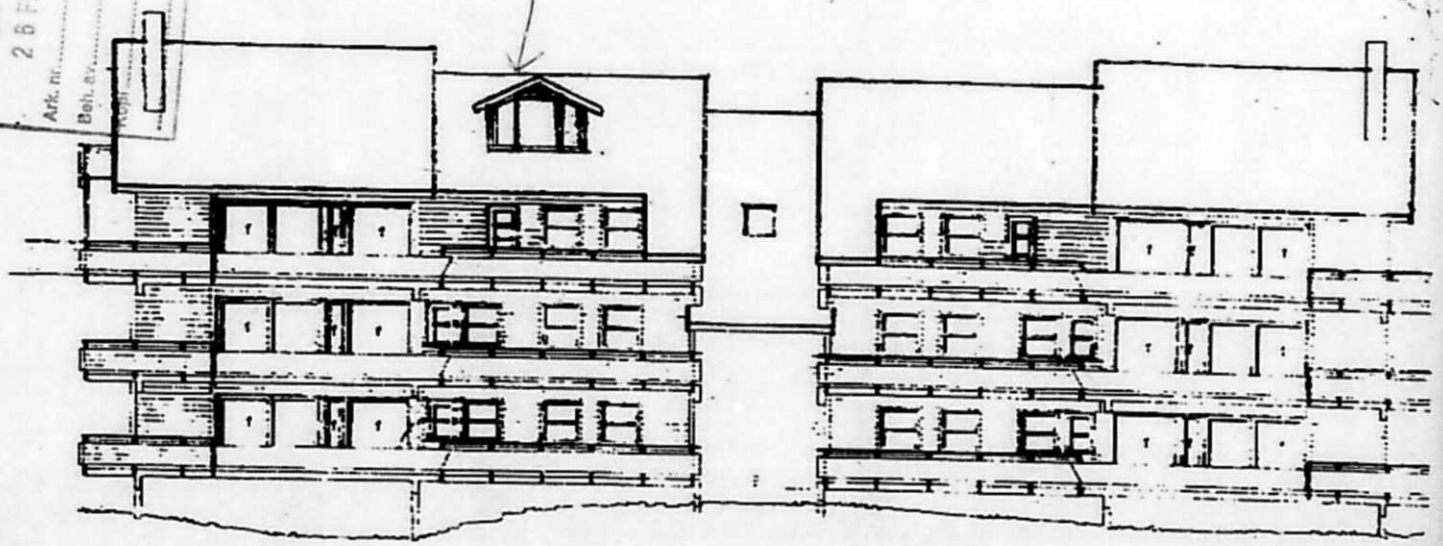
ARKITEKT MNAL KNUT NERGAARD
Nedre Skogvei 8 · Oslo 2 · tlf. 02-55 36 18

Tegn. Brag 4

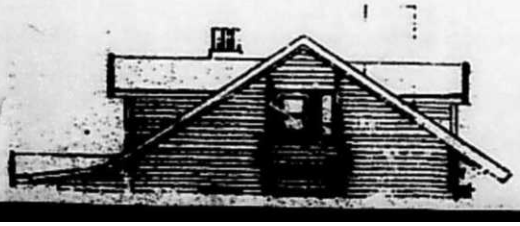

Hus NR. 5 - Bjørnestyret
Tilbygg
Nøtterøy kommune
26 FEB. 1992
Hus 4 ikke innfegnet.
SEKSJON 000
9.-kl. 30
8.kl. 85
4,0m
Svømmebasseng
avlatt

Hus NR 4 - Bjørnestupet

tilbygg



FASADE MOT VEST





Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
28 FEB. 1992
Ark. nr.
Beh. av.
Kopi

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
23 OKT. 1991
Ark. nr.
Beh. av.
Kopi

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bjørnåskrånten			gr.nr. 30,br.nr. 85	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Terrassehus - T 5	11.04.85	15.01.86	Delsak 1018/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
A/S Moelven Brug		2391 Moelv		065-6 80 00
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Moelven Brug		"	"	
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Hans Lyshaugen,grunn-og betongarb. Erik K. Olsen,treoverbygg		Boks 55,1430 ÅS A/S Moelven Brug ,Dag Hammarskjølds	49,Oslo 5	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krevor særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

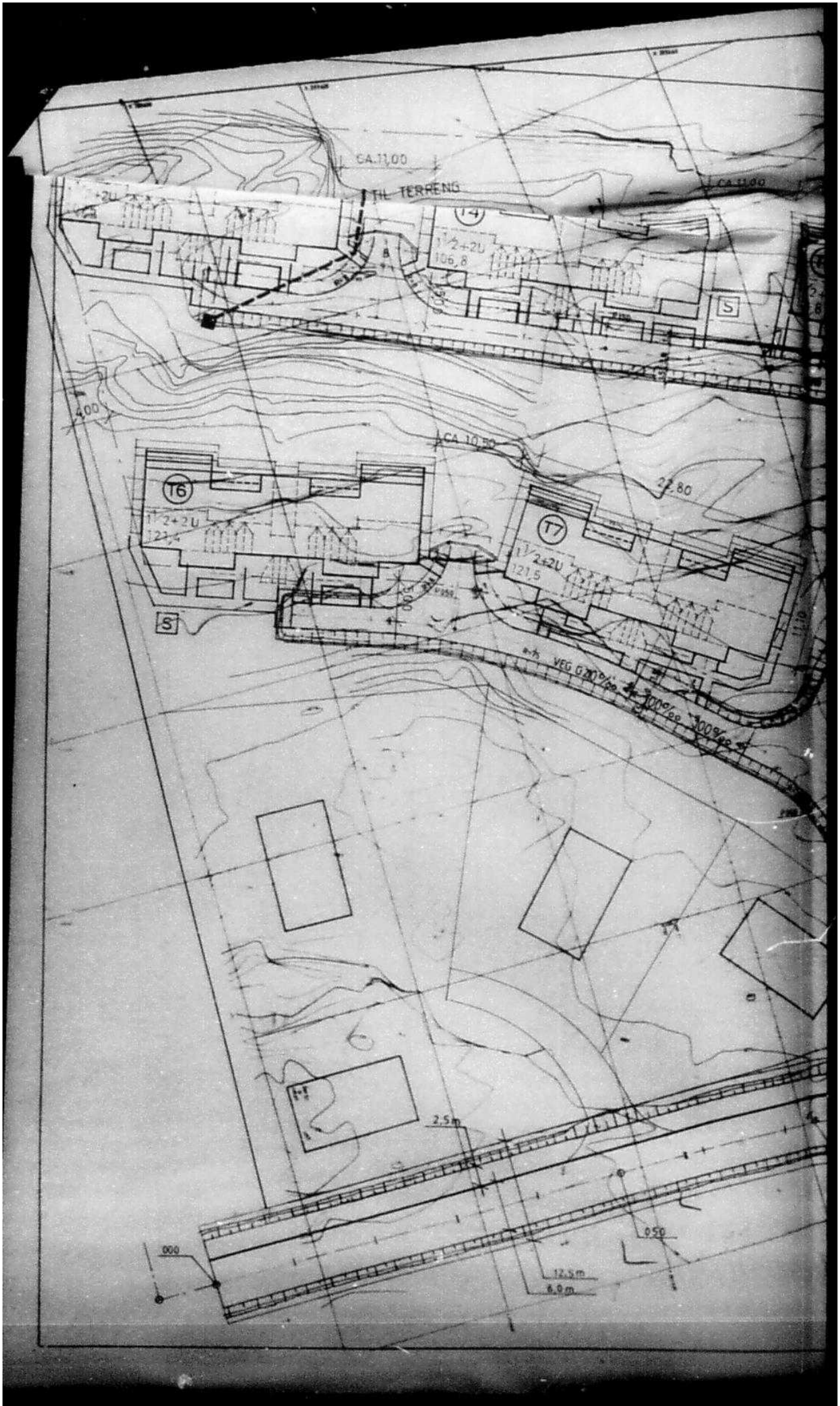
Når ferdigattest er gitt,opphører ansvarshavendes plikter overfor kommunen i samsvar med bygningslovens kap. XVI § 99. Dette medfører ikke fritak fra kontraktmessig ansvar overfor byggherren.

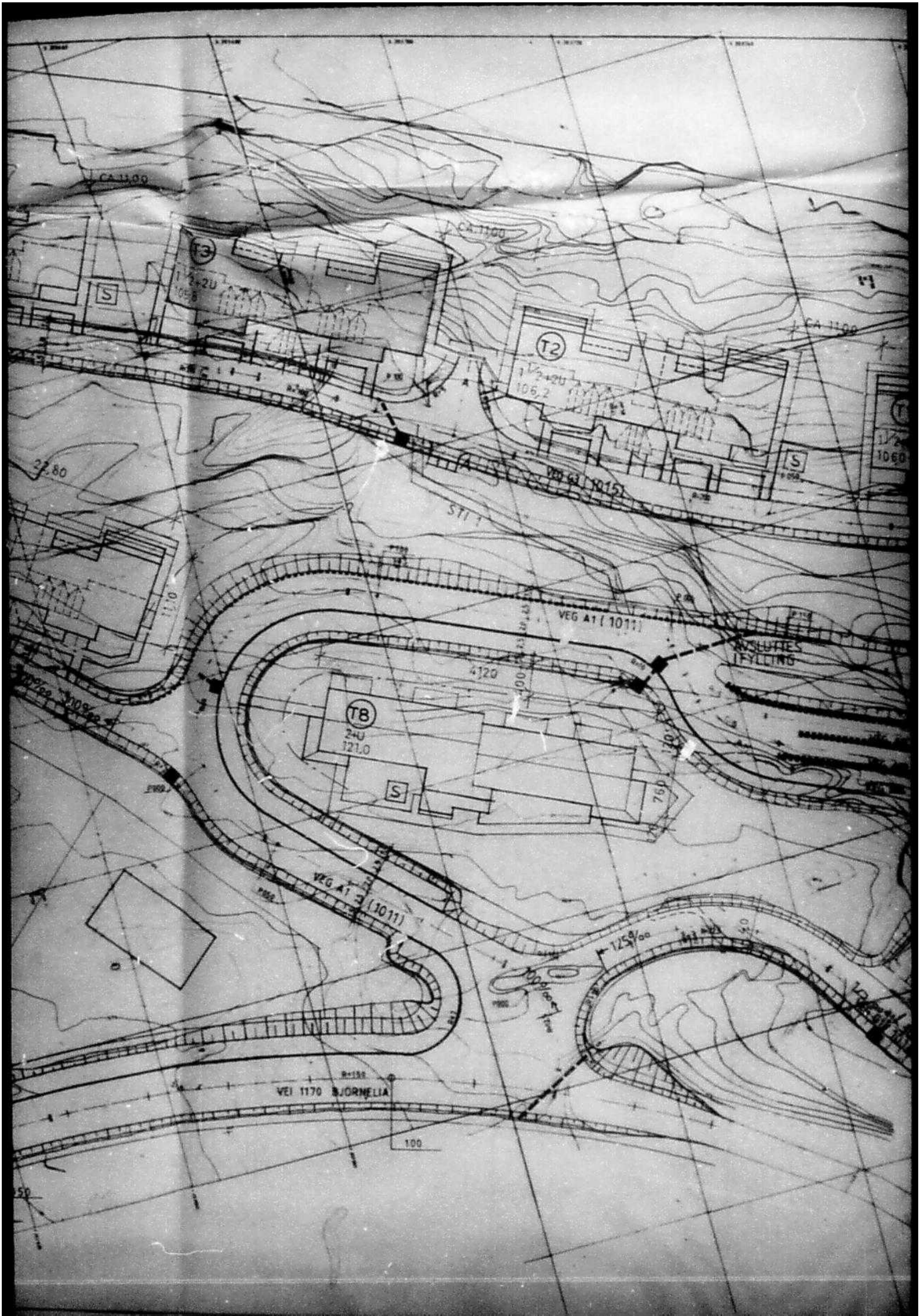
Sted og dato		Stempel	
Varden	6/10-86	NESODDEN KOMMUNE Bygningskontrollen	Odd-Arne Voldstad Underskrift

Sendes til

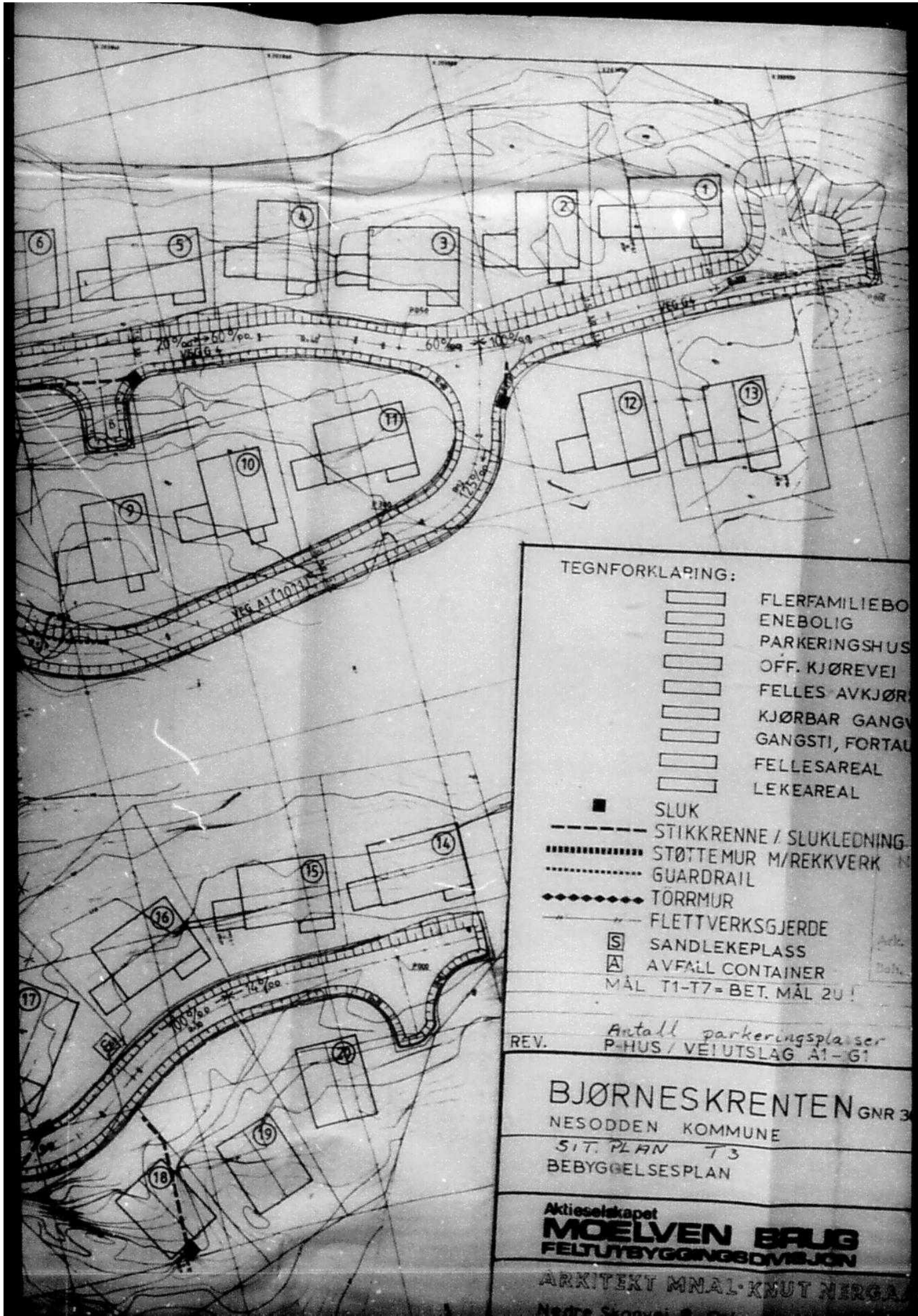
☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggelovsmyndighet ☐

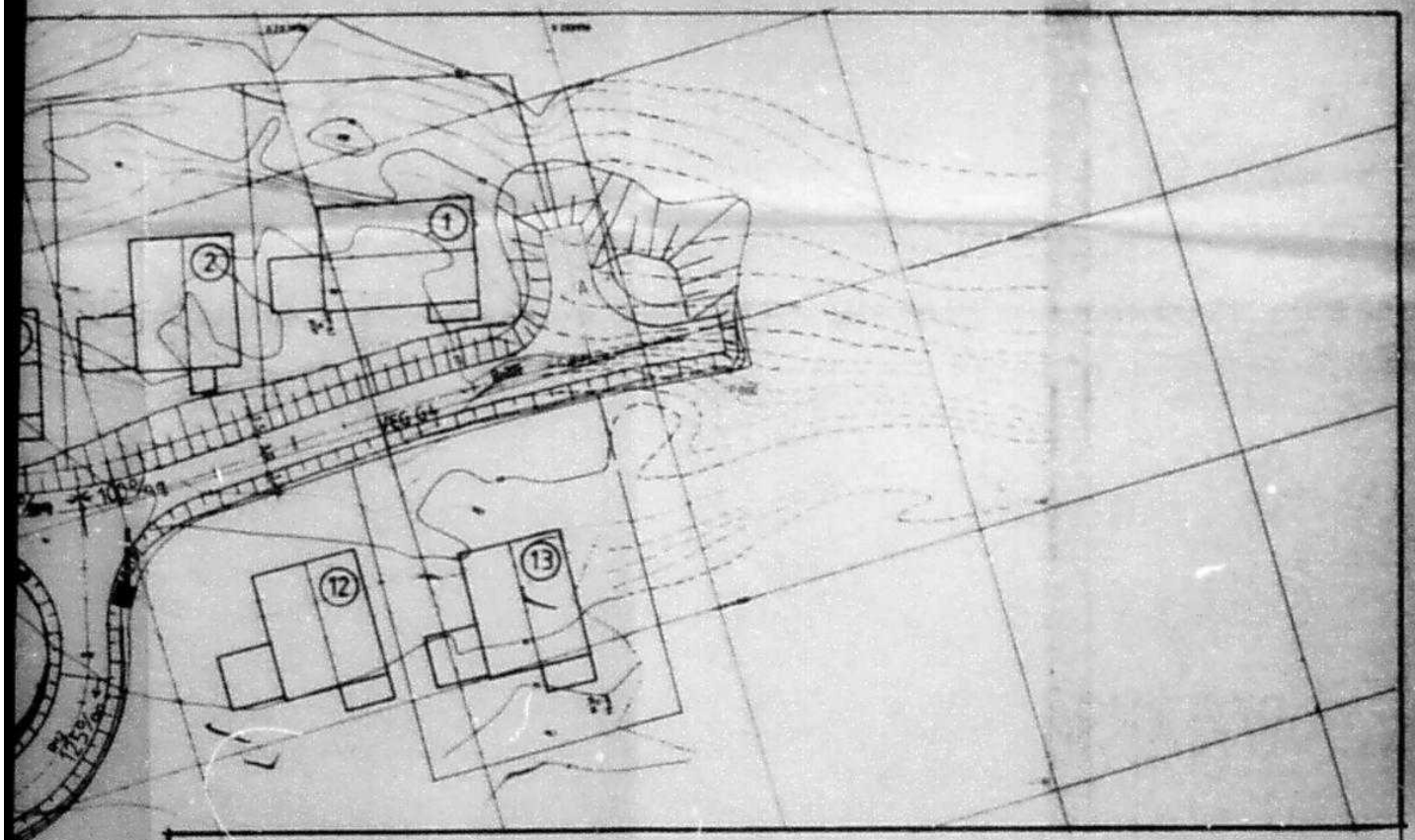
Nr 2139 Forlagt Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81


CA.11,00
TIL TERRENO
CA.11,00
T4
1½+2U
106,8
S
CA.10,80
T6
1½+2U
121,5
T7
1½+2U
121,5
S
2,5m
12,5m
6,0m
0,50


CA.1100
T3
1½+2U
106,8
S
T2
1½+2U
106,2
S
CA.1100
CA.1100
T1
1½+2U
106,0
S
22.80
VEG A1 (1015)
STI 1
VEG A1 (1011)
AVSLUTTES I FYLLING
4120
T8
2+U
121.0
S
VEG A1 (1011)
VEI 1170 BJORNELIA
100


T1
S
6
7
8
19
17
P-HUS
3 ETG.
TOPPL. AN. 116.0
AVSLUTTES I FYLLING
BASISLINJE


TEGNFORKLARING:
FLERFAMILIEBO
ENEBOLIG
PARKERINGSHUS
OFF. KJØREVEI
FELLES AVKJØR
KJØRBAR GANGV
GANGSTI, FORTAU
FELLESAREAL
LEKEAREAL
SLUK
STIKKRENNE / SLUKLEDNING
STØTTEMUR M/REKKVERK
GUARDRAIL
TØRRMUR
FLETTVERKSGJERDE
S SANDLEKEPLASS
A AVFALL CONTAINER
MÅL T1-T7 = BET. MÅL 2U !
REV.
Antall parkeringsplasser
P-HUS / VEI UTSLAG A1 - G1
BJØRNESKRENTEN GNR 3
NESODDEN KOMMUNE
SIT. PLAN T3
BEBYGGELSESPLAN
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
ARKITEKT MNAL. KNUT NERGA



TEGNFORKLARING:

- FLERFAMILIEBOLIG
- ENEBOLIG
- PARKERINGSHUS
- OFF. KJØREVEI
- FELLES AVKJØRSEL
- KJØRBAR GANGVEI
- GANGSTI, FORTAU
- FELLESAREAL
- LEKEAREAL
- SLUK
- STIKKRENNE / SLUKLEDNING
- STØTTEMUR M/REKKVERK
- GUARDRAIL
- TØRRMUR
- FLETTVERKSGJERDE
- S SANDLEKEPLASS
- A AVFALL CONTAINER

MÅL T1-T7 = BET. MÅL 2U !

GRENSE FOR BEB.

N

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
22.
Ark. nr. .....
Bok. nr. .....

Antall parkeringsplasser

REV.		NR.	DAT.
	P-HUS / VEIUTSLAG A1 - G1	A	21.08.84
		B	12.10.84

BJØRNESKRENTEN GNR 30-BNR 85

NESODDEN KOMMUNE

SIT. PLAN T3

BEBYGGELSESPLAN

Mål : 1:500
Ekv. :
Tegn. :
Trac. :
Dato : 29.03.84

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

Prosjekt nr. 1539
Tegning nr. 1539 - 0023

ARKITEKT MNAL KNUT NERGAARD
Nedre Skogvei 8 · Oslo 2 · tlf · 02 · 55 36 18

Tegn. Biag 6
ark · mnal L. Figur

Utskriftsdato: 28.05.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Bjørneskrenten 10, 1453 BJØRNEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Forbruksgebyr Vann	2 200,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 845,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Faktisk forbrukt/Vann	4 408,95 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	3 561,51 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Fradrag Avløp	-3 639,80 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Felles renovasjon NK	3 820,00 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	287,00 kr
Feiegebyr per pipe	287,00 kr
Fradrag Vann	-4 505,85 kr
Forbruksgebyr Vann	2 024,46 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 697,40 kr
Sum	**18 966,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	1 492,00 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	1 920,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	96	34.79	1/1	0 %	3 339,60 kr	1 669,80 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	96	46.99	1/1	0 %	4 510,94 kr	2 255,48 kr
Tilsynsgebyr Ildsted	0%	1	216.00	1/1	0 %	54,00 kr	108,00 kr
Feiegebyr per pipe	0%	1	216.00	1/1	0 %	54,00 kr	108,00 kr
Felles renovasjon NK	25%	1	4054.00	1/1	0 %	1 013,50 kr	2 027,00 kr
					Sum	**15 797,04 kr**	**9 580,78 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Bjørnestupet 27, 1453 BJØRNEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57456596	704	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	110

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Bjørnestupet 27, 1453 BJØRNEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 879 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19840039_BP
Navn	BJØRNESKRENTEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.01.1984
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 12 070 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C
	Delareal 577 m^2 **Formål** Fellesområde
	Delareal 103 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 10 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240232
Navn	Detaljregulering for Sunnaas felt BB1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 338, Seksjonsnr 30	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnestupet 27, gatenr 1015	**Grunnkrets:**	603	Bjørnelia
(fra bruksenhet)	1453 Bjørnemyr	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 30, Andel 1395/67190	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.01.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 395/67 190
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	12 879,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/30/338	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/30/338/0/1	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/2	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/3	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/4	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/5	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/6	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/7	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/8	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/9	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/10	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/11	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/12	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/13	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/14	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/15	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/16	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/17	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/18	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/19	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/20	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/21	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/22	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/23	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/24	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/25	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/26	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/27	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/28	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/29	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/30	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/31	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/32	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/33	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/34	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/35	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/36	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/37	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/38	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/39	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/40	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/41	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/42	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/30/338	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/30/338/0/1	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/2	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/3	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/4	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/5	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/6	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/7	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/8	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/9	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/10	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/11	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/12	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/13	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/14	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/15	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/16	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/17	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/18	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/19	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/20	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/21	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/22	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/23	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/24	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/25	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/26	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/27	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/28	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/29	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/30	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/31	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/32	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/33	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/34	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/35	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/36	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/37	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/38	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/39	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/40	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/41	0,0
			Mottaker	3212/30/338/0/42	0,0
Seksjonering	Forretning:	13.01.1986	Avgiver	3212/30/338	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3212/30/338/0/30	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnestupet 27	U0202	Bolig	141,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 197,5	Igangset.till.:	01.10.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 197,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.10.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	6616534			Antall etasjer:	4

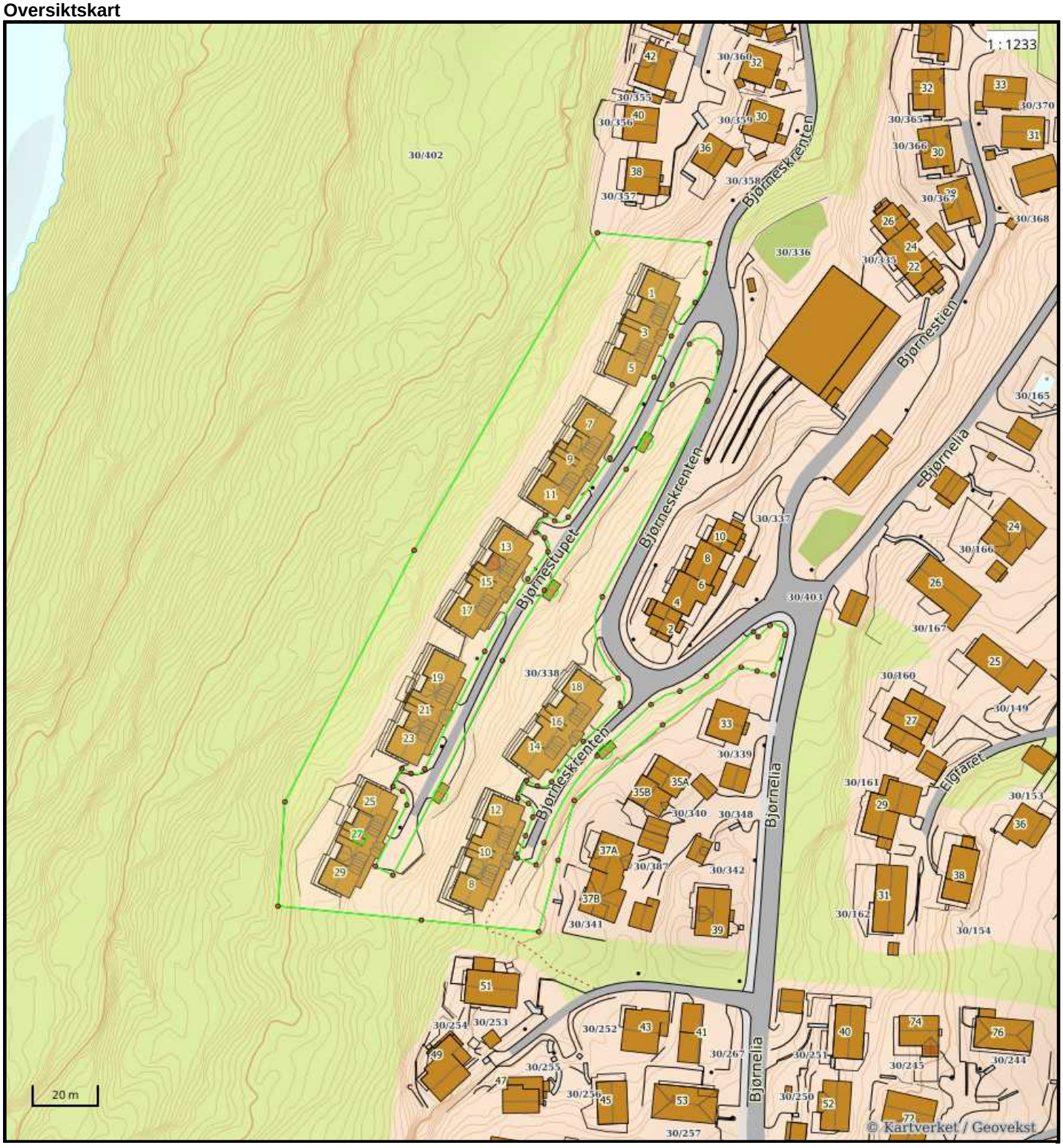
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		314,0		314,0				
U02	2		314,0		314,0				
H01	2		343,0		343,0				
H02			226,5		226,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

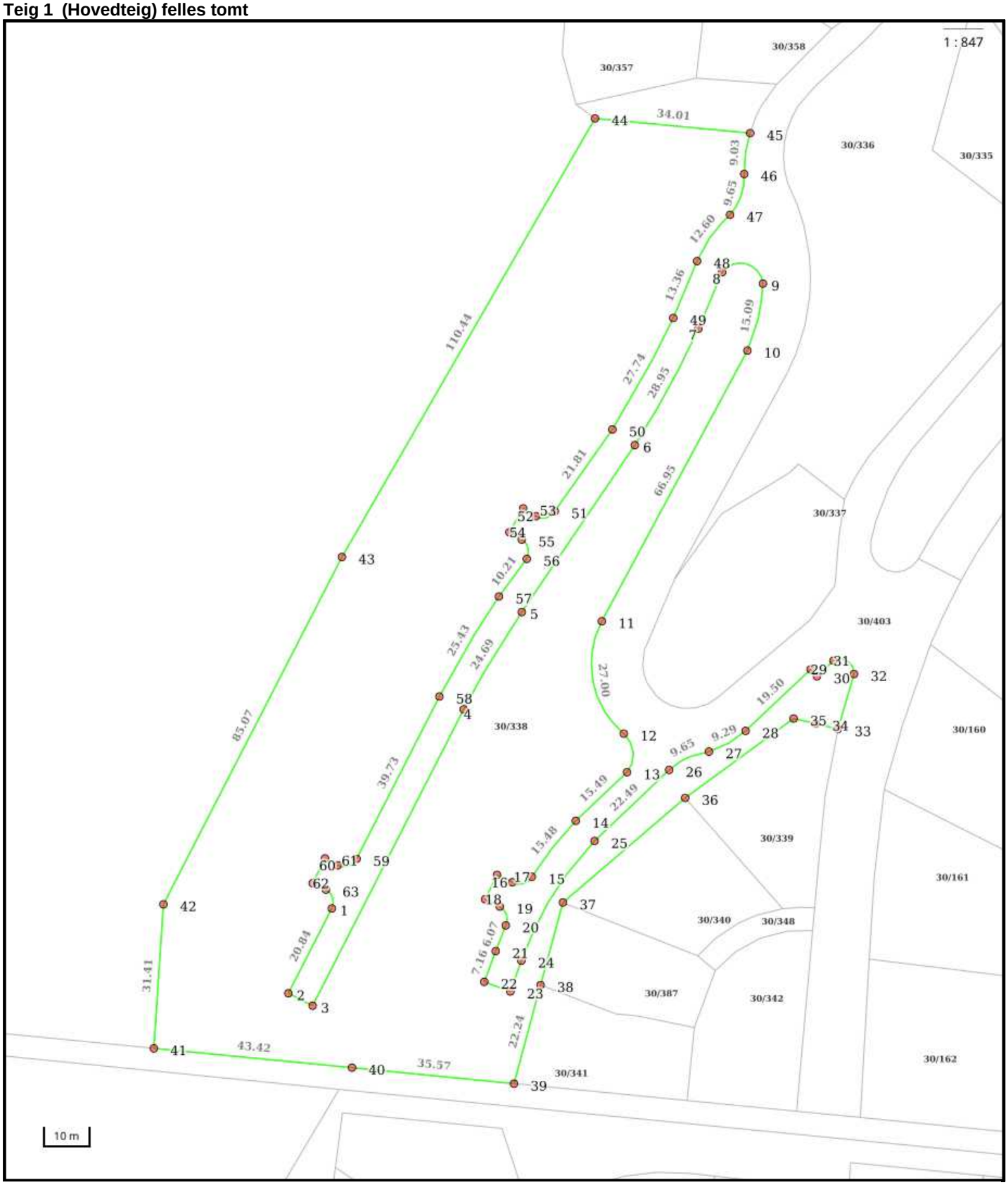
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 12 879,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 477,23	591 618,26	20,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 457,91	591 610,45	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 455,68	591 616,02	72,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 523,01	591 643,04	24,69m	Terrengmålt	10	196,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 633 545,25	591 653,72	43,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 633 583,72	591 675,05	28,95m	Terrengmålt	10	-196,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 610,24	591 686,59	13,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 633 622,98	591 690,62	11,91m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 633 621,23	591 699,74	15,09m	Terrengmålt	10	40,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 633 606,38	591 697,60	66,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 633 544,82	591 671,28	27,00m	Terrengmålt	10	-19,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 633 520,84	591 678,34	9,24m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 633 512,61	591 679,79	15,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 633 500,99	591 669,54	15,48m	Terrengmålt	10	-78,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 633 488,03	591 661,11	5,06m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 633 486,44	591 656,92	3,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 633 487,75	591 653,55	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 633 482,15	591 651,38	3,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 633 480,85	591 654,76	4,68m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 633 476,98	591 656,44	6,07m	Terrengmålt	10	-77,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 633 471,15	591 654,74	7,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 633 464,24	591 652,87	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 633 462,68	591 658,67	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 633 469,58	591 660,54	30,82m	Terrengmålt	10	71,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 633 497,03	591 674,04	22,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 633 513,90	591 688,92	9,65m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 633 518,64	591 697,14	9,29m	Terrengmålt	10	-19,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 633 523,91	591 704,69	19,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 633 538,45	591 717,68	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 633 537,12	591 719,16	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 633 540,85	591 722,50	6,55m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 633 538,33	591 727,19	12,51m	Terrengmålt	10	-150,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 633 526,05	591 724,82	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 633 526,81	591 719,87	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 633 527,55	591 714,93	29,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 633 508,13	591 692,96	35,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 633 482,99	591 668,37	18,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 633 464,70	591 665,16	22,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 633 442,79	591 661,33	35,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 633 443,01	591 625,76	43,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
41	6 633 443,34	591 582,34	31,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 633 474,74	591 581,57	85,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 633 553,58	591 613,52	110,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 633 653,80	591 659,91	34,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
45	6 633 653,69	591 693,92	9,03m	Terrengmålt	10	-28,99	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
46	6 633 644,71	591 693,43	9,65m	Terrengmålt	10	12,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 633 635,56	591 691,23	12,60m	Terrengmålt	10	-27,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 633 624,79	591 684,89	13,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 633 612,05	591 680,86	27,74m	Terrengmålt	10	202,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 633 586,63	591 669,80	21,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 633 567,73	591 658,92	4,70m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 633 566,32	591 654,93	3,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 633 567,72	591 652,01	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 633 562,31	591 649,42	3,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 633 560,92	591 652,33	4,72m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 633 556,91	591 653,73	10,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

57	6 633 548,16	591 648,47	25,43m	Terrengmålt	10	-202,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 633 525,25	591 637,47	39,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 633 488,39	591 622,64	4,71m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 633 486,70	591 618,75	3,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 633 487,86	591 615,79	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 633 482,28	591 613,59	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 633 481,12	591 616,56	4,72m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-30/338/0/30, Bjørnestupet 27, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.04.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.09 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.98 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	14.8 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.15 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.22 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

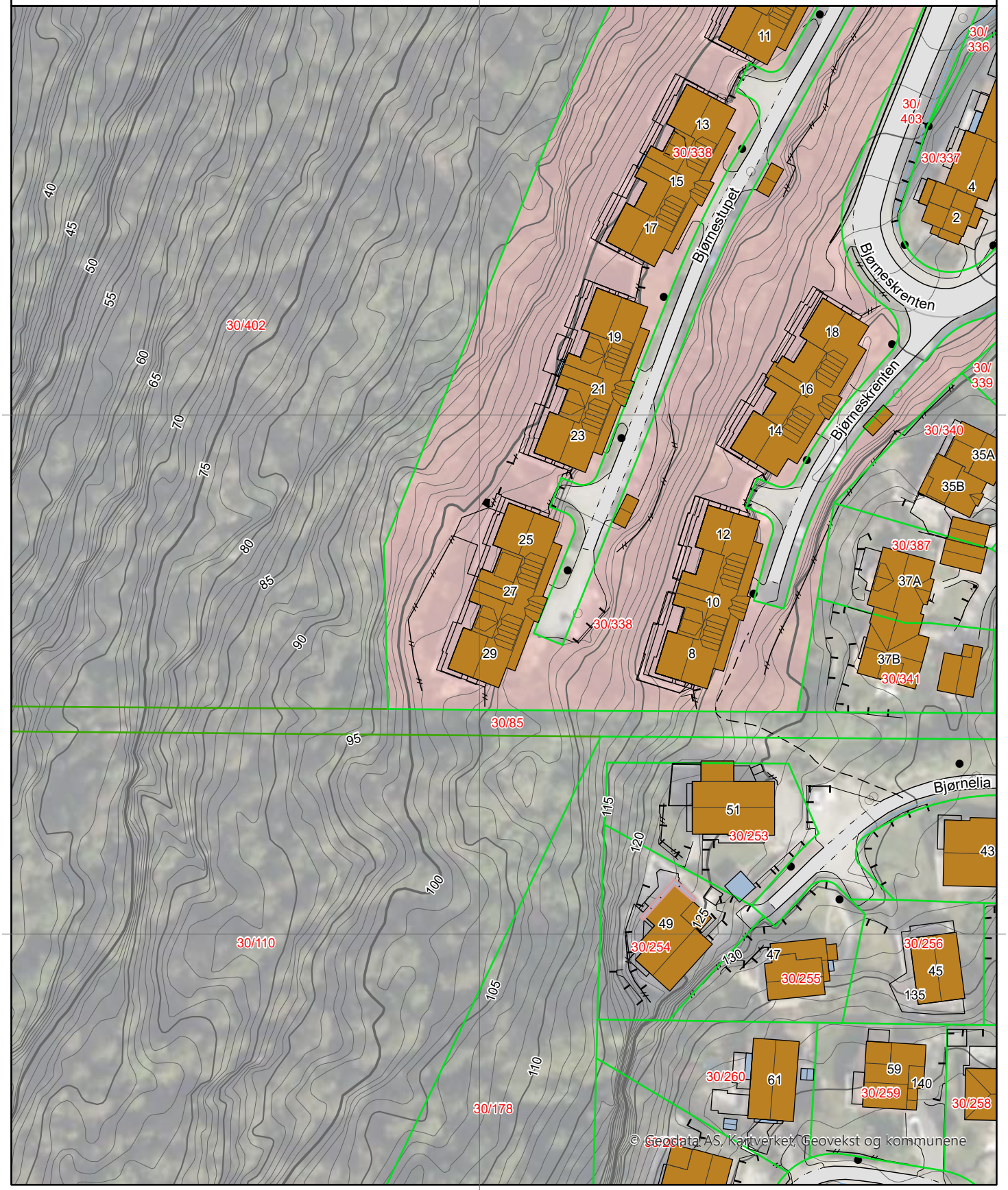
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/338/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

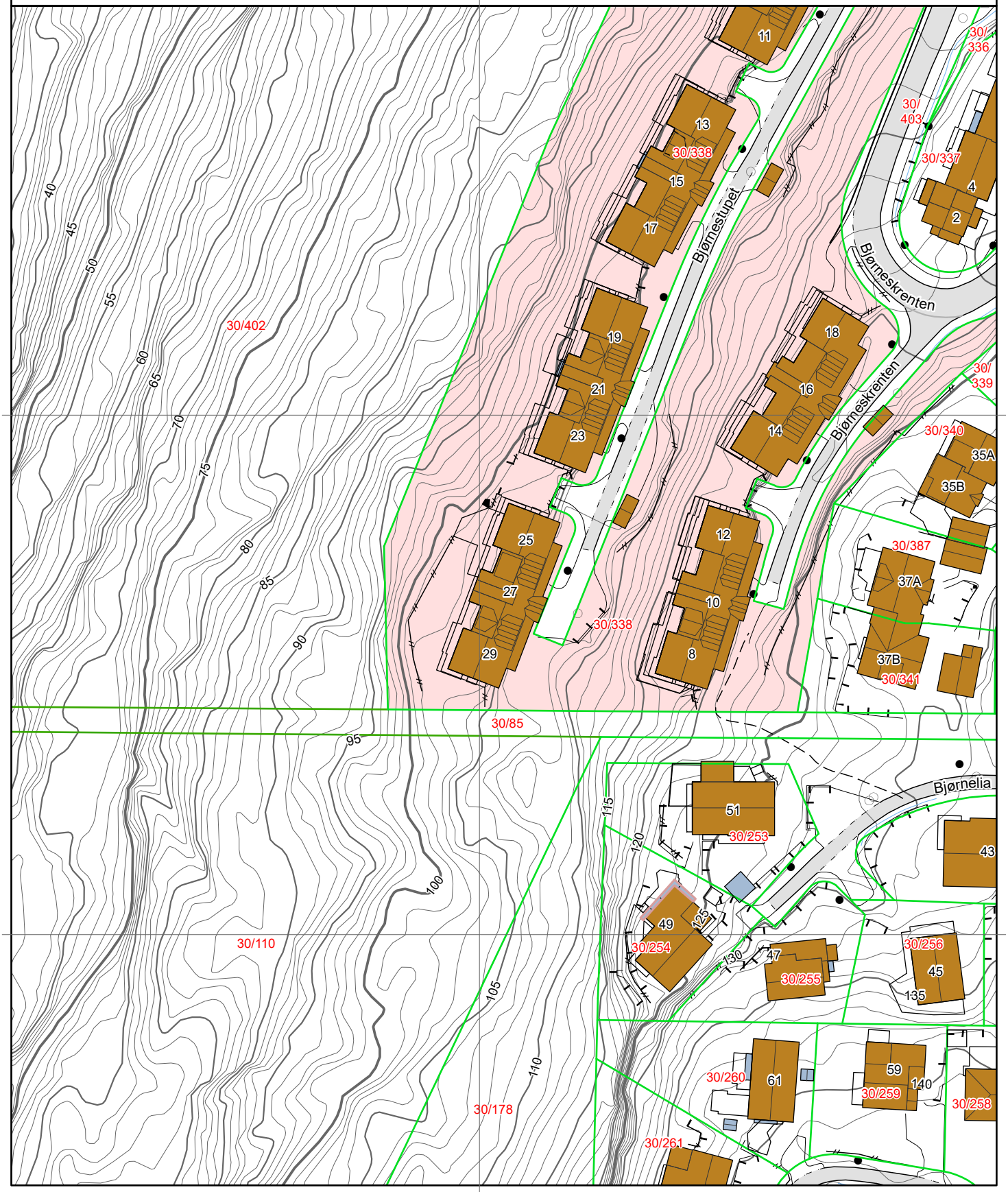
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/30/338/0/30

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



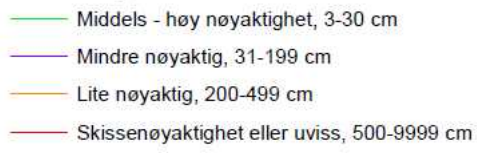
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

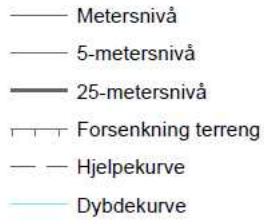


Eiendomsgrenser





Høydekurver







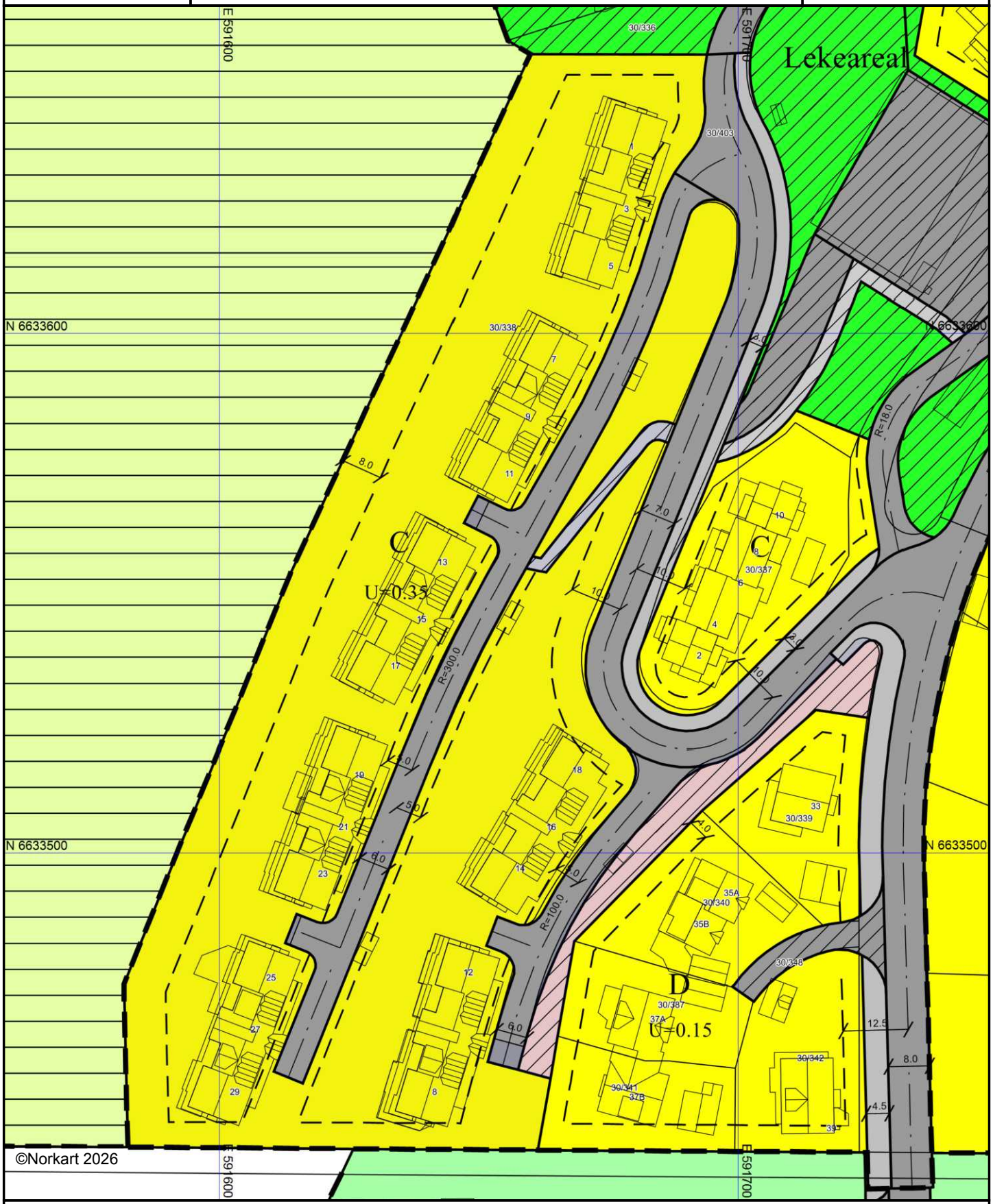
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/338/0/30
Adresse: Bjørnestupet 27
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

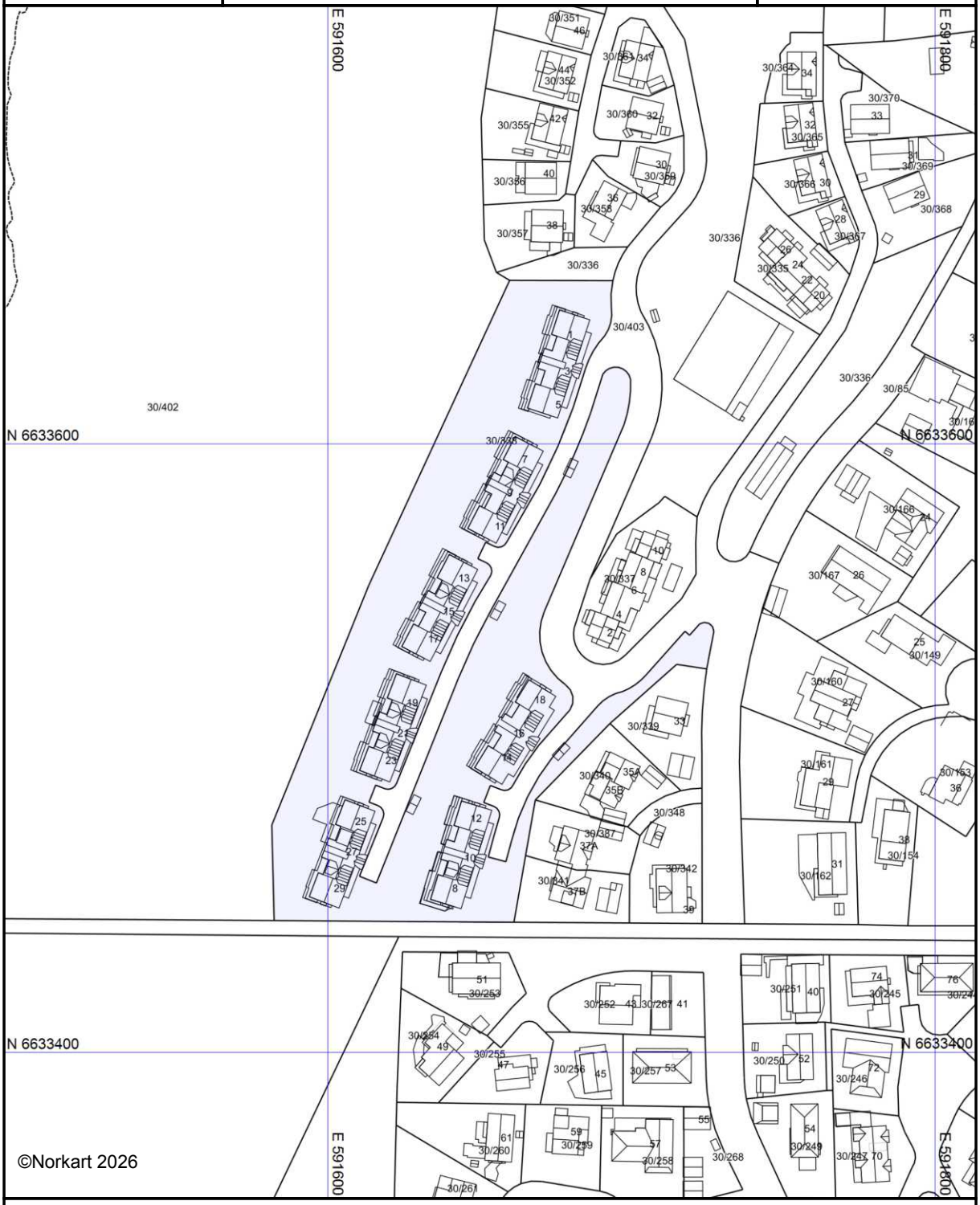
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/338/0/30
Adresse: Bjørnestupet 27
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

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

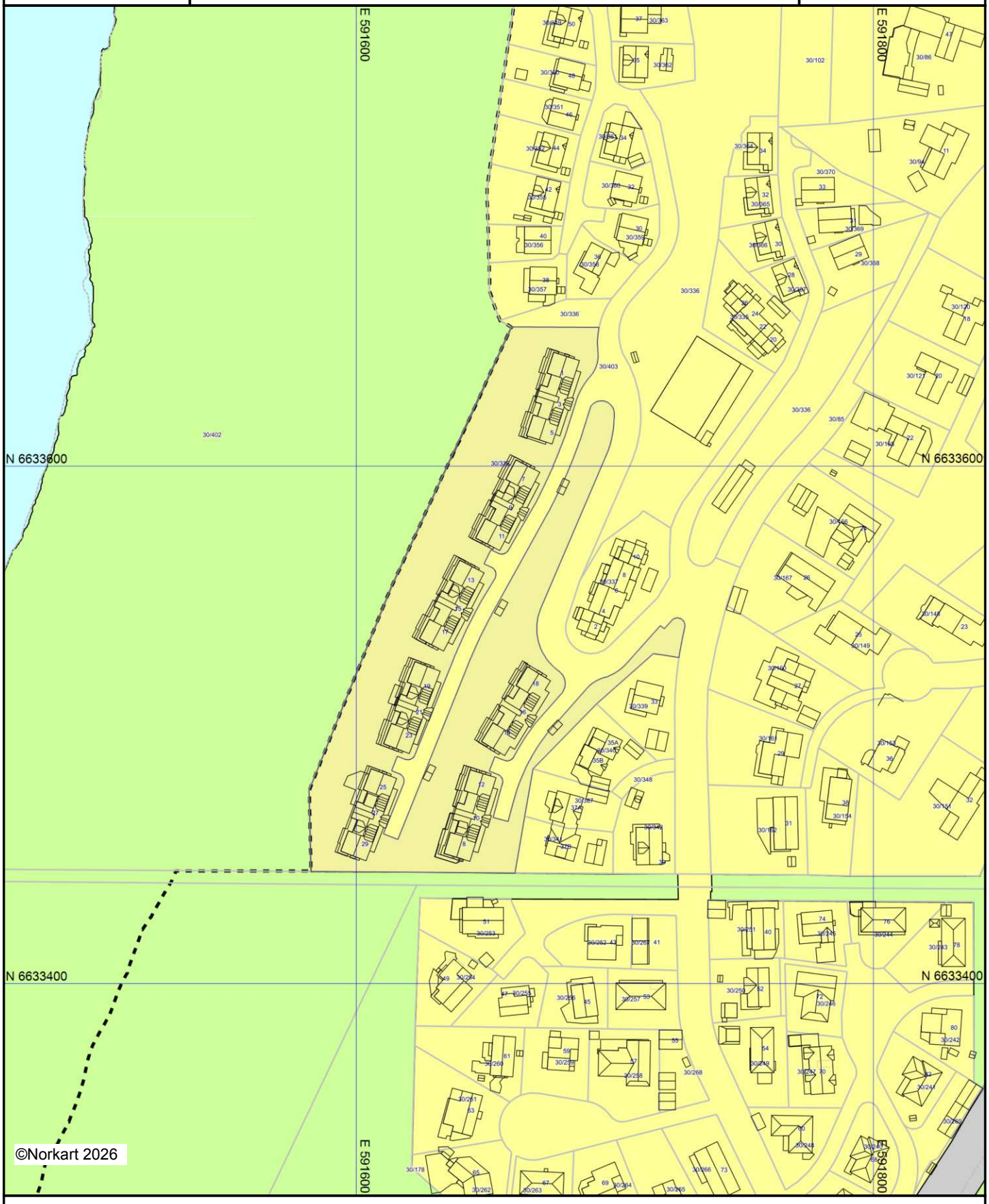
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/338/0/30
Adresse: Bjørnestupet 27
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Farleder - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

DAGBOKFØRT
86 469
13.01.86 00469
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG	Boks 34 1450 NESODDTANGEN	91 12 60

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	30	338		Nesodden

2. Hjemmelshaver

Navn: Knut Hodnungseth
v/Adv. Finn Torstensen
i henhold til generalfullmakt

Fødselsnummer: 080212-[redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 67190	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 67190
1	2	3	1	2	3
1	B	2140/67190	21	B	1265/67190
2	B	2140/67190	22	B	1265/67190
3	B	1265/67190	23	B	1395/67190
4	B	1265/67190	24	B	1395/67190
5	B	1395/67190	25	B	2140/67190
6	B	1395/67190	26	B	2140/67190
7	B	2140/67190	27	B	1265/67190
8	B	2140/67190	28	B	1265/67190
9	B	1265/67190	29	B	1395/67190
10	B	1265/67190	30	B	1395/67190
11	B	1395/67190	31	B	2140/67190
12	B	1395/67190	32	B	2140/67190
13	B	2140/67190	33	B	1265/67190
14	B	2140/67190	34	B	1265/67190
15	B	1265/67190	35	B	1395/67190
16	B	1255/67190	36	B	1395/67190
17	B	1395/67190	37	B	2140/67190
18	B	1395/67190	38	B	2140/67190
19	B	2140/67190	39	B	1265/67190
20	B	2140/67190	40	B	1265/67190
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Dato: 10/1-86

Sted: Nesoddtangen

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for Unni Hoffmann Smith e.h.t. fullmakt

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG	Boks 34 1450 NESODDTANGEN	91 12 60

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	30	338		Nesodden

2. Hjemmelshaver

Navn: Knut Hodnungseth
V/Adv. Finn Torstensen
i henhold til generalfullmakt

Fødselsnummer: 080212[redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 67190	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	1395/67190	21		
42	B	1395/67190	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		67190	Sum teller skal stemme med nevner		

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

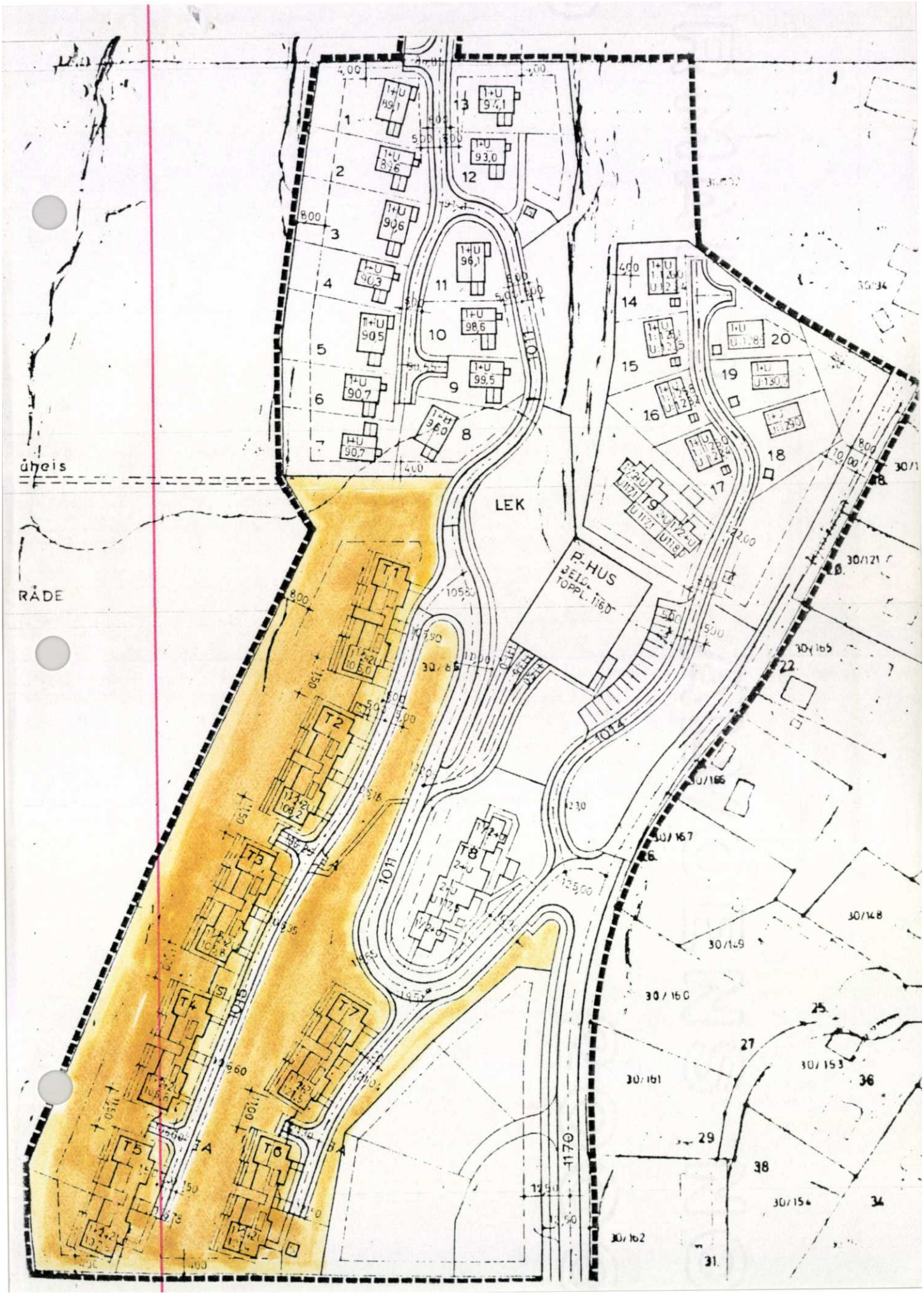
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

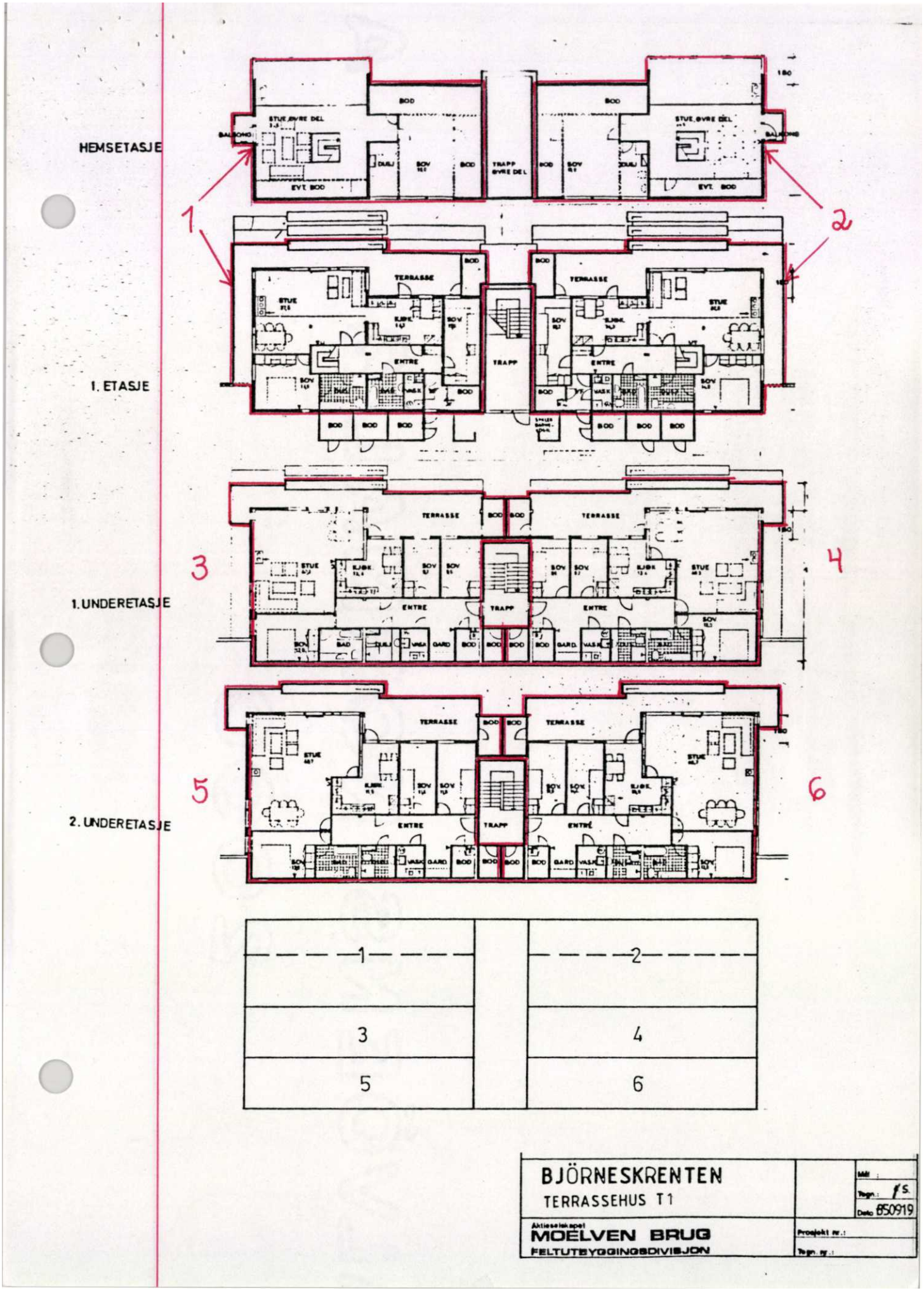
7. Supplerende tekst

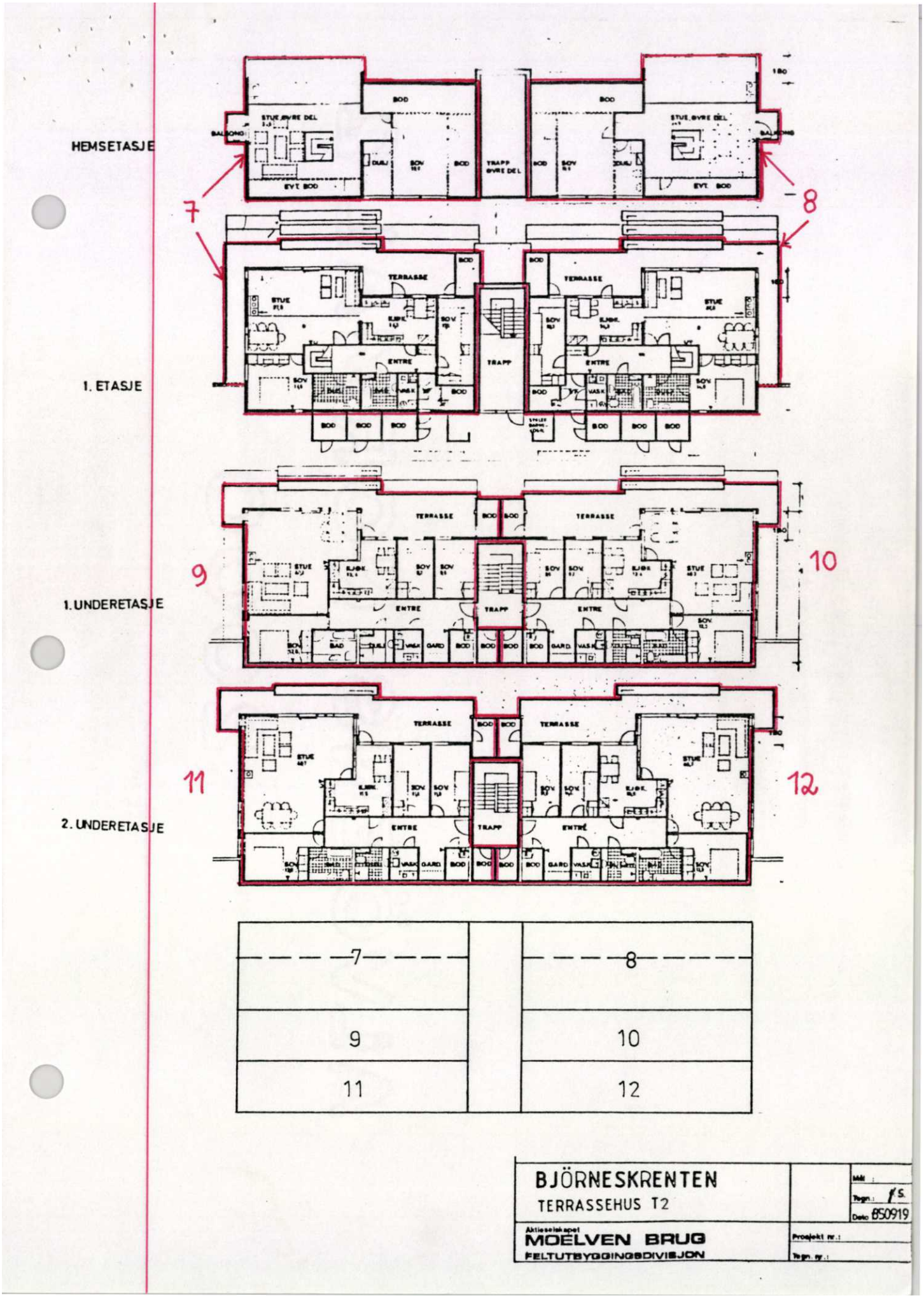
Kravet i Lov om eierseksjoner kap. II § 5 nr. 4, første ledd, er oppfylt ved at tellere og nevnere er multiplisert med 10.

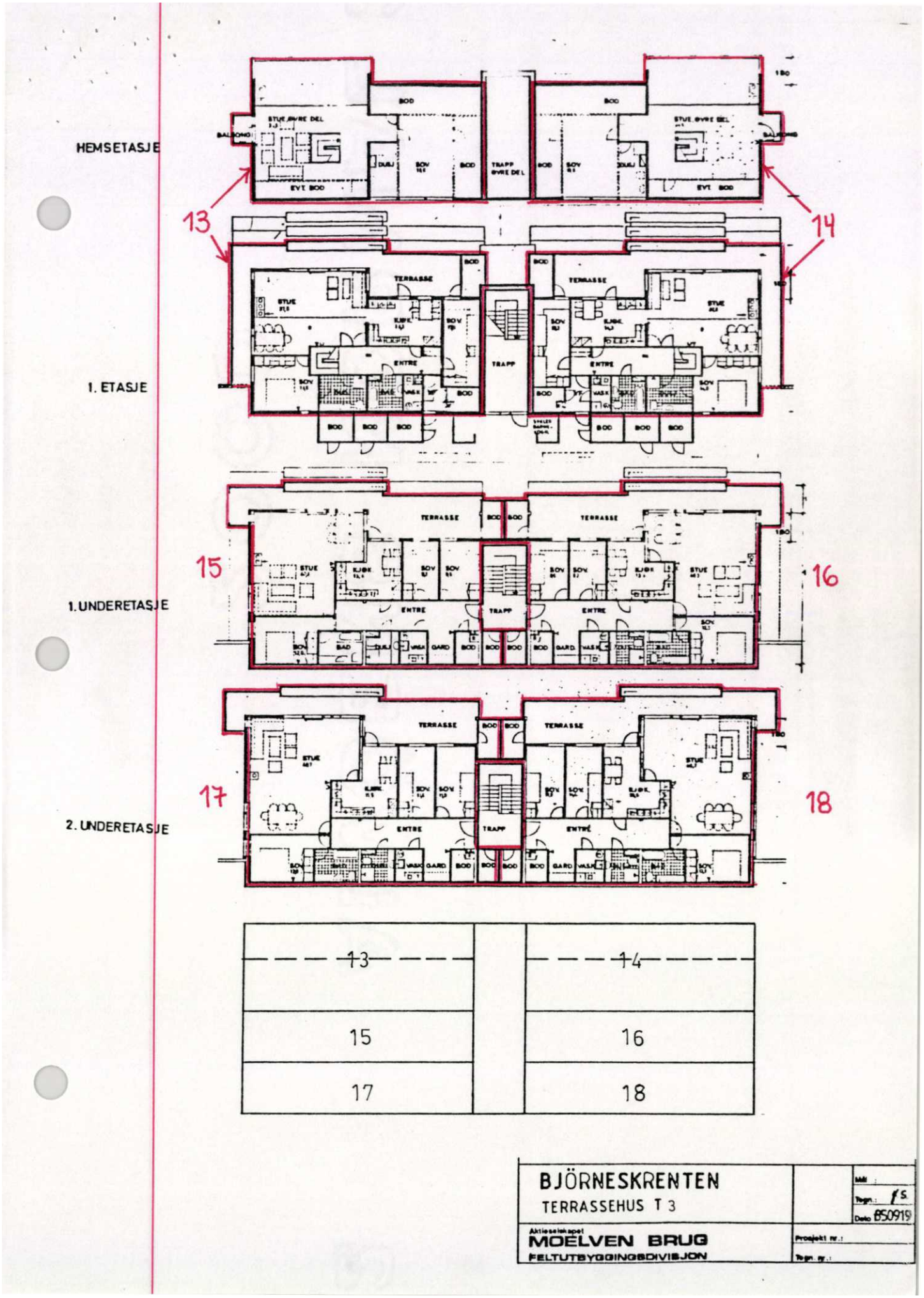
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
10/1-86	for Kurt Kristiansen e.h.t. fullmakt
Sted: Nesoddtangen	

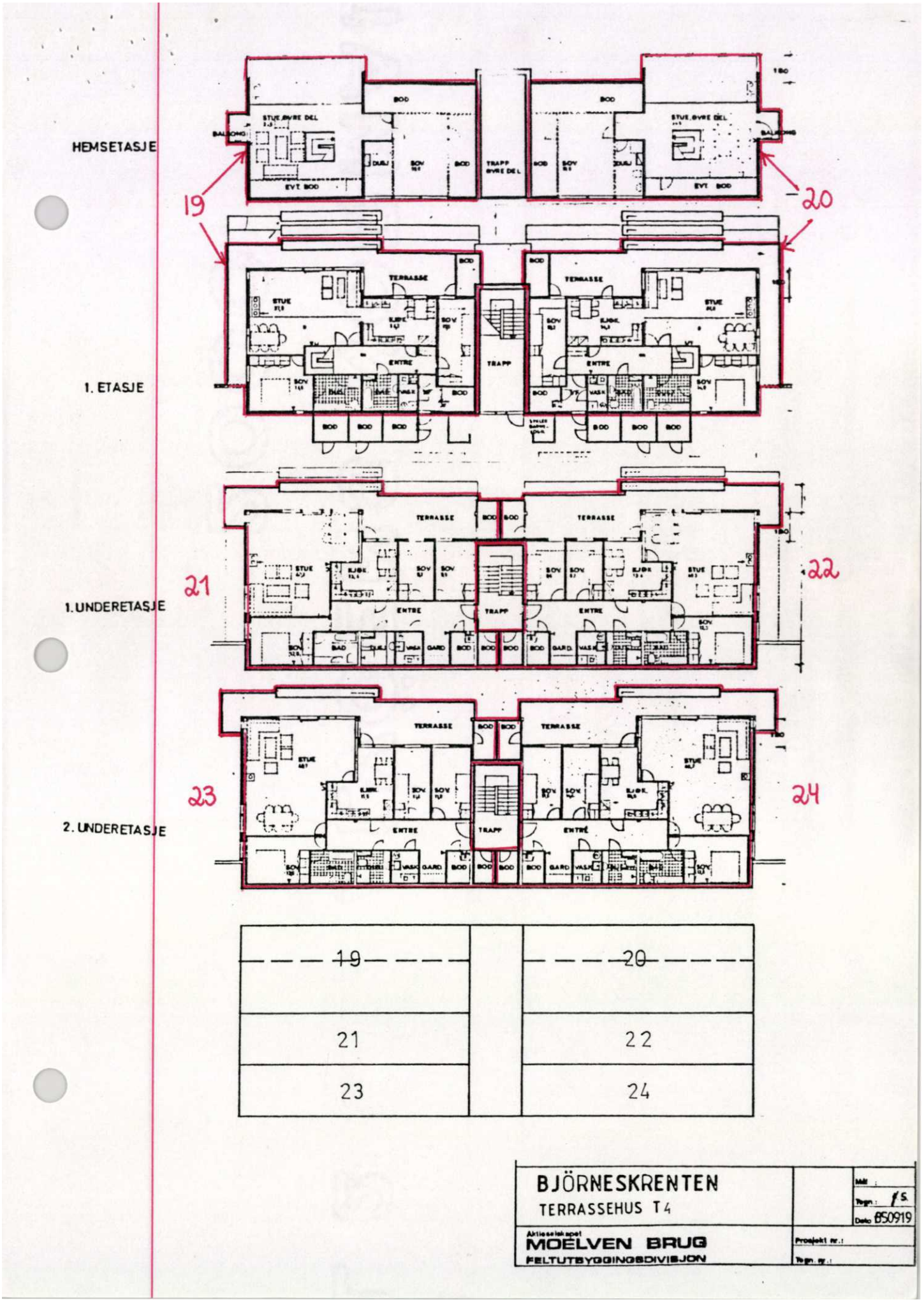
Tinglysingsstempel

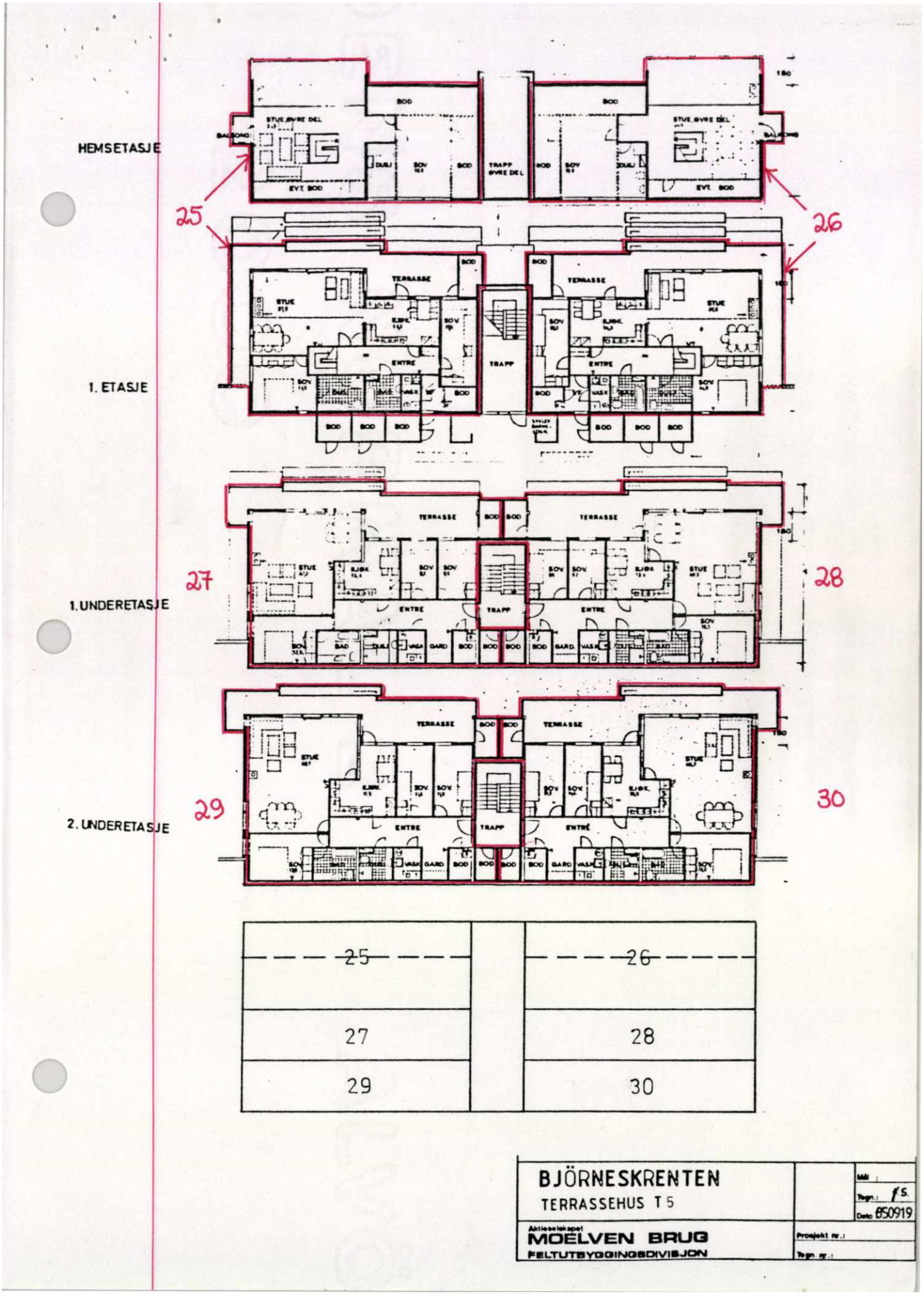

LEK
P-HUS
RÅDE

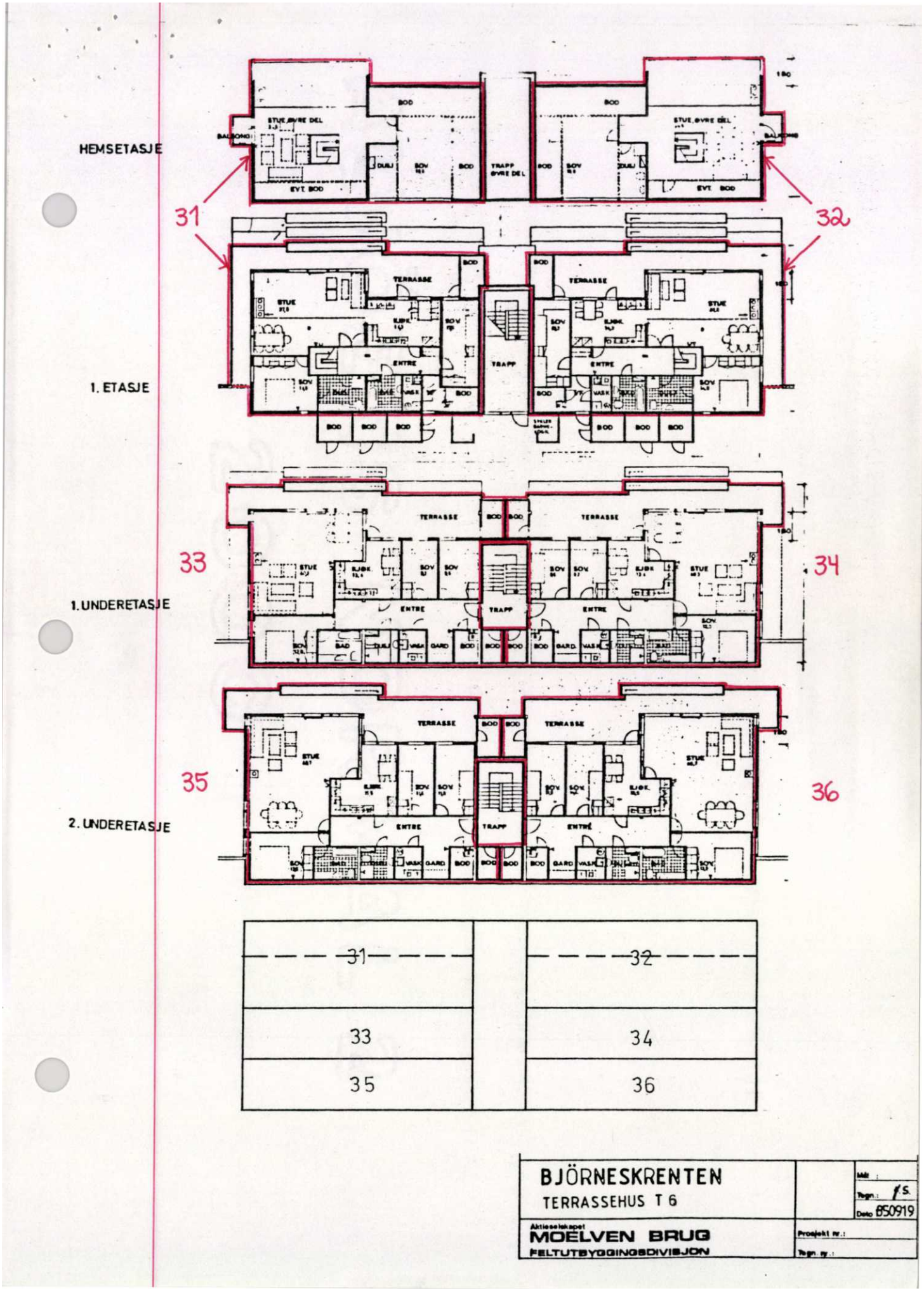

HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
1
2
3
4
5
6
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T1
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Dato 850919

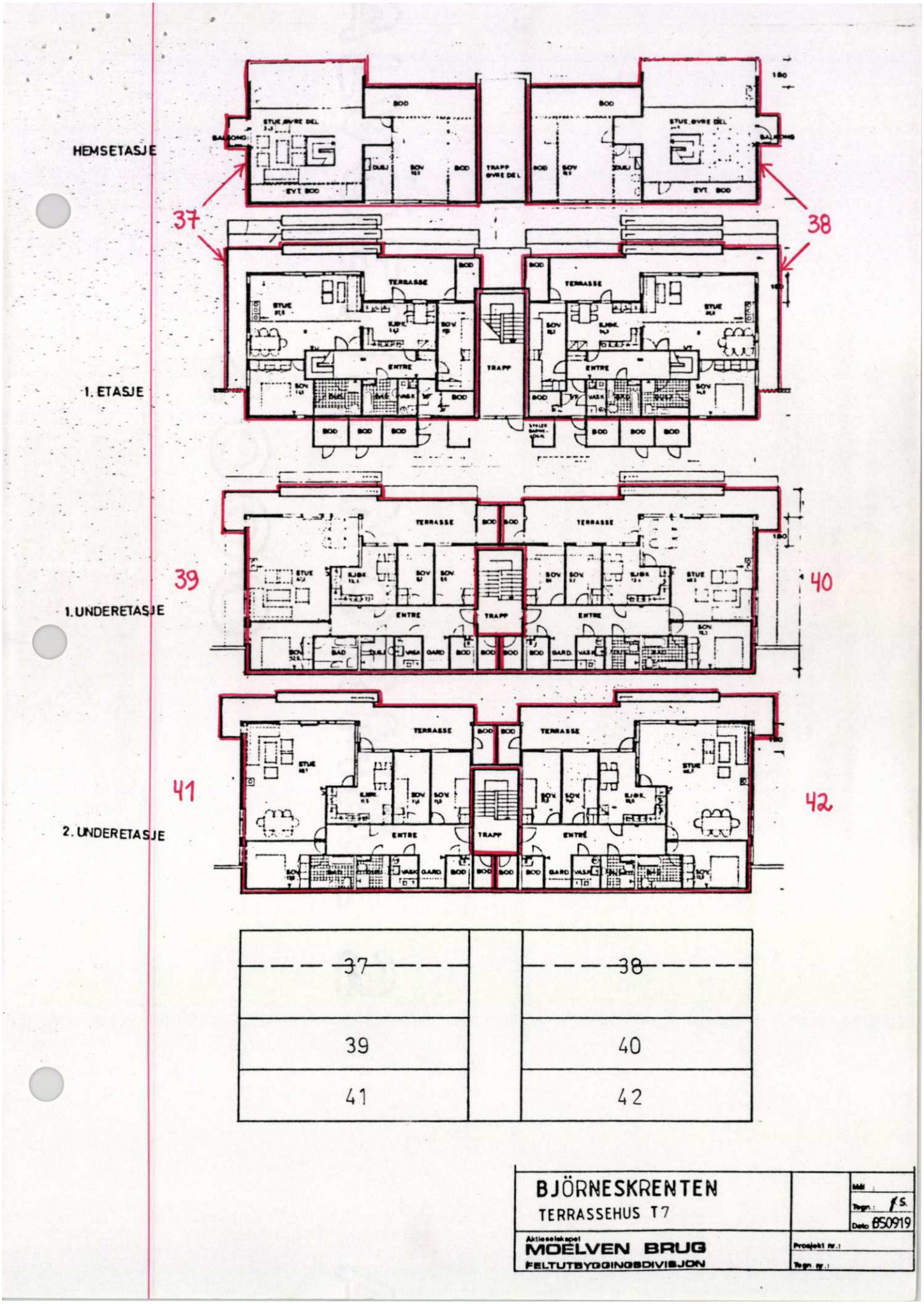

HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
7
8
9
10
11
12
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BOD
STUE
SOV
BAD
GARD.
VASK
DUSJ
EVT. BOD
BALKONG
7
8
9
10
11
12
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T2
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Tegn.: fs.
Dato 850919


HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
13
14
15
16
17
18
BOD
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T 3
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON


HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
19
20
21
22
23
24
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BOD
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T4
AKTIESELSKAPET MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Tegn.: fs
Dato 850919


HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
25
26
27
28
29
30
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BOD
STUE
SOV
BAD
GARD
EVT. BOD
BALKONG
25
26
27
28
29
30
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T 5
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Tegn.: fs.
Dato 850919


HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
31
32
33
34
35
36
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BOD
STUE
SOV
BJØRK
DUSJ
VASK
GARD
BAD
EVT BOD
BALKONG
31
32
33
34
35
36
BJÖRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T 6
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Tegn.: IS.
Dato 850919


HEMSETASJE
1. ETASJE
1. UNDERETASJE
2. UNDERETASJE
37
38
39
40
41
42
TERRASSE
ENTRE
TRAPP
BOD
STUE
SOV
BJØRNESKRENTEN
TERRASSEHUS T7
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON
Dato 850919

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
14.01.87 00404
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

Skjøte

Overdragelse av eierseksjon (bolig)

(Utfylles med gjenpart på tinglysingspapir)

UNDERTEGNEDE

Selgers navn	Fødselsnummer
Knut Hodnungseth v/Advokat Finn Torstensen i henhold til generalfullmakt	080212-[redacted]

SKJØTER OG OVERDRAR TIL

Kjøpers navn	Fødselsnummer
SJONBOTN, SINDRE	28.03.59 - [redacted]
FJELLBERG, KJERSTI	22.09.55 -

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
30	338	30	Nesodden

Kjøpesummen kr. 1.070.000,- er oppgjort som avtalt

NB. Se vilkår på baksiden

Sett kryss!

☐ Jeg er ugift

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Nesodden den 10.9.86
For Knut Hodnungseth
i henhold til fullmakt

Sted _____ Dato _____

Finn Torstensen (sign)
Selgers (hjemmelsinnehavers) underskrift

Ektefelles underskrift

(Ektefellen skriver under dersom seksjonen er felles bolig eller hans/hennes eller begges ervervsvirke er knyttet til denne, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 §§ 14 og 24 a.)

Dokumentet er undertegnet i ~~mitt~~/vårt nærvær. Underskriveren(e) er myndig(e).
~~Jeg~~/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitnes underskrift

Vitnes underskrift

KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Nesodda Sted — 5/5-86 Dato

Sindre Sjonbotn / Kjersti Fjellberg
Kjøpers/erververs underskrift

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Telefon
Adresse	**Postnr. og poststed**

Nr. 3033 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

I følge kjøpekontrakt med A/S Moelven Brug som utbygger er kjøpesummen

kr. 1.070.000,- som er oppgjort på omforenet måte.
Herav utgjør vederlag for tomten kr. 29.700,-.
Overdragelsen gjelder førstegangsoverdragelse av nyoppført bolig som tidligere ikke er tatt i bruk.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 5.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet, v/styret, er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Sameiet v/styret har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne forplikter seg til hvert10. år, første gang pr. 01.01.95, å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.12.85.

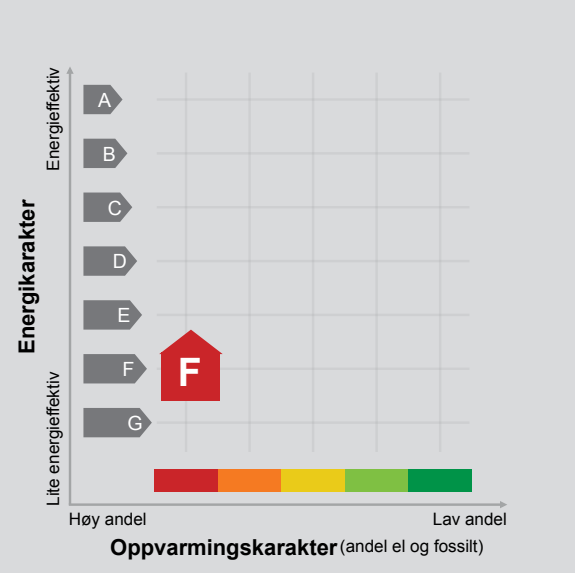
2.

Nesodden kommune, Energiverket, Televerket og antenneselskapet forbeholder seg rett til oppsetting og vedlikehold av ledninger, E-verkskap, telefonskap, antenneskap og lysmaster inne på eiendommene til sameiet.

Vi bekrefter at dette er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.
DnC RINGSAKER
Brumunddal

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørneskrenten 10
Postnummer	1453
Sted	BJØRNEMYR
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6616542
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-159461
Dato	25.08.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Tiltak utendørs

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bjørneskrenten 10

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	10 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun	8 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 0.9 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	11 min
Kiwi Flaskebekk	6 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

Tangen Senter	8 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjørnemyr skole	11 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	17 min
Orange Studio	15 min

«Stille, rolig og barnevennlig, med god plass og nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

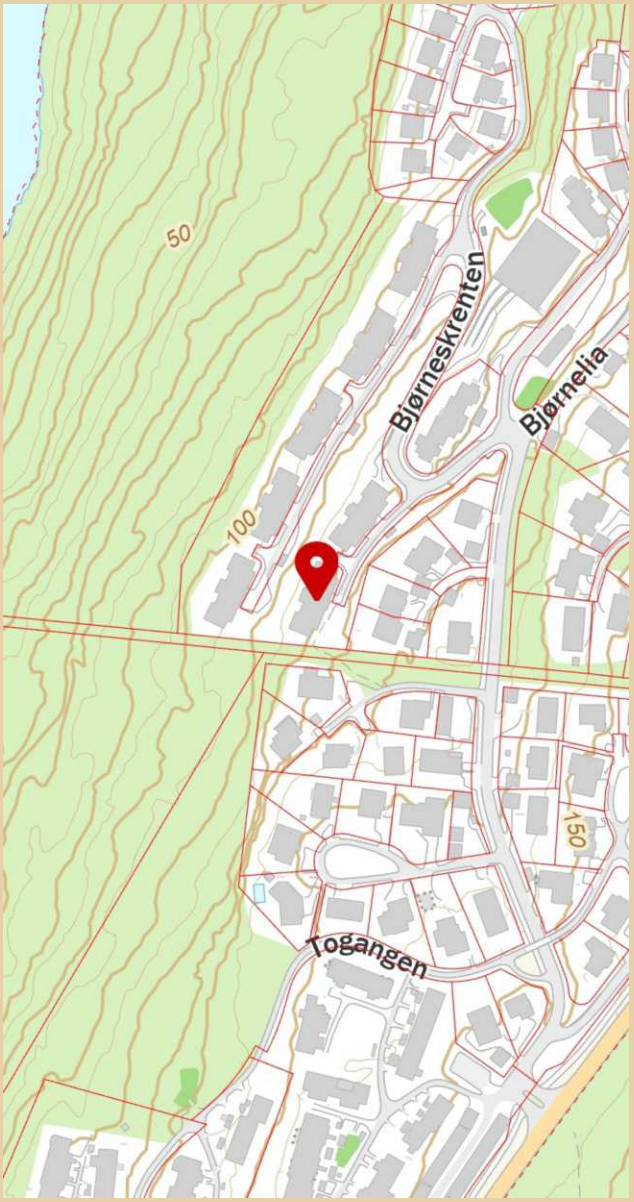
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

Bjørneskrenten 10

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	10 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun...	8 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

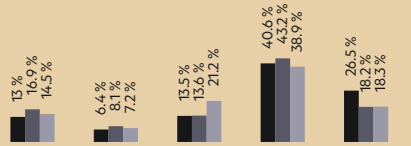
BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 0.9 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	11 min
Kiwi Flaskebekk	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnemyr	1 948	924
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss

SPORT

Bjørnemyr skole	11 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	17 min
Orange Studio	15 min

«Stille, rolig og barnevennlig, med god plass og nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

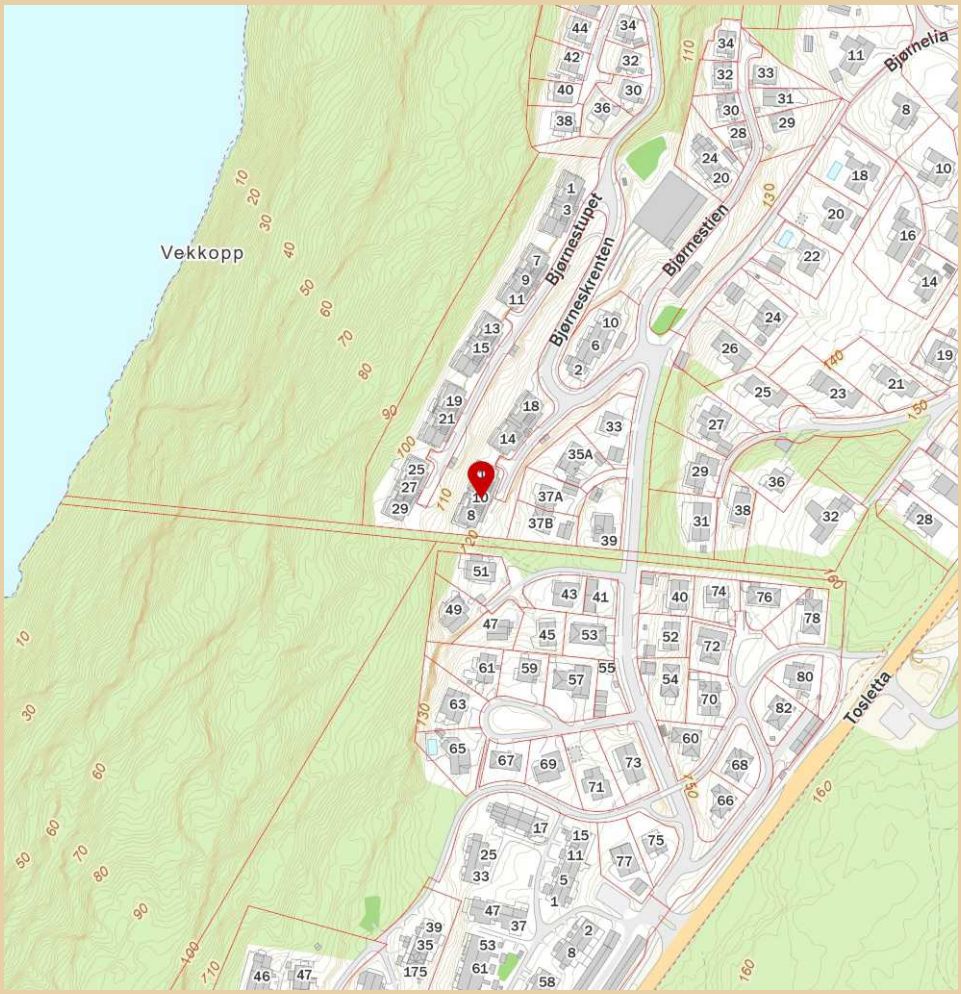
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Bjørneskrenten 10

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	10 min 4.8 km
Frogn videregående skole 426 elever	24 min 21 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommu...	8 min
Bjørnemyr parkeringsplass Nesodden	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

To vest Linje 570, 575	7 min 0.5 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	33 min 29.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 0.9 km
Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	11 min
Kiwi Flaskebekk	6 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

Tangen Senter	8 min
Apotek 1 Nesodden	6 min
Nesodden Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjørnemyr skole	11 min
Alværn ungdomsskole	16 min
Energihuset Treningssenter	17 min
Orange Studio	15 min

«Stille, rolig og barnevennlig, med god plass og nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

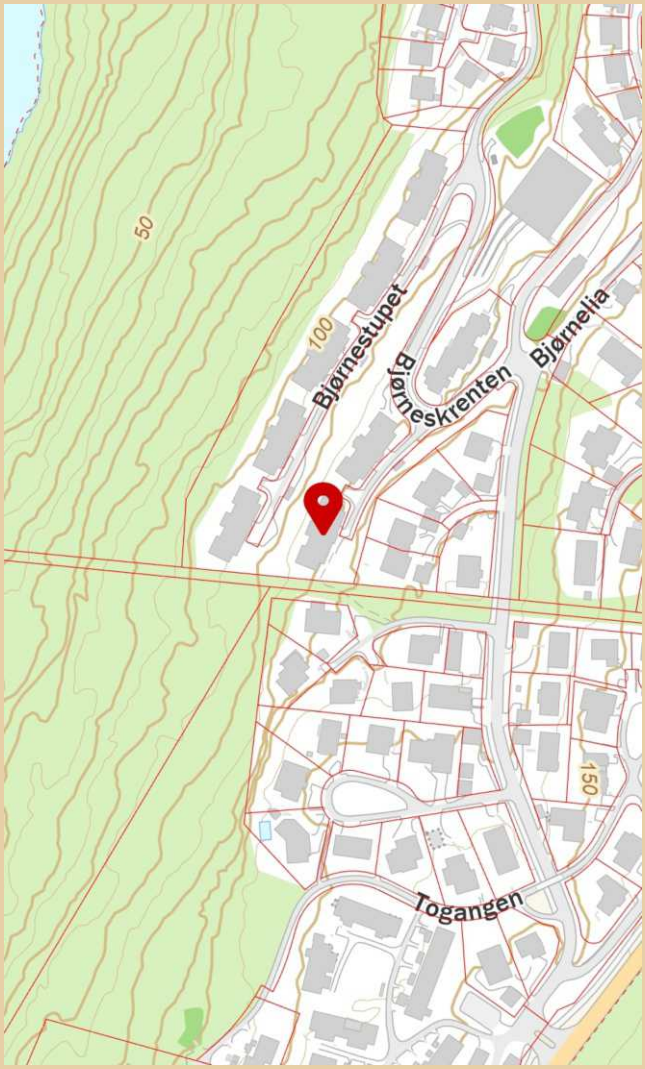
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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:
Bjørneskrenten 10, 1453 Bjørnemyr
Gnr. 30, Bnr. 338, Snr. 36, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260293

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@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.
