PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNENGA 6 A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Bjørnenga 6 A, 1364 FORNEBU

BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 985, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26084 **Eiendomsverdi ref nr:** XF1009

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

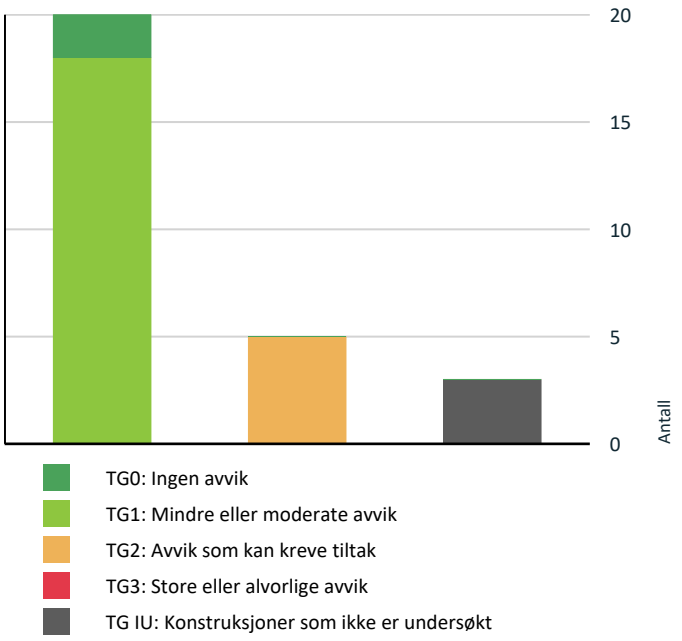
Lovlighet Gå til side

4 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - ramme/karm	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Over deler av boligen er det terrasse som tilhører annen seksjon og denne er derfor ikke besiktiget/befart. I tillegg er en del med annen bolig over.

Det er betongelementer som konstruksjon. Det foreligger ingen opplysninger om tetteskikt på terrassen over. Terrassen over er bare besiktiget fra bakkeplan og fra denne boligens balkong.

Kontakt eventuelt styret for detaljer omkring vedlikehold og type tetteskikt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av panel.

Det er ikke musebånd i veggkonstruksjonen, men da boligen ligger flere meter over terreng er det ikke vurdert som en mangel. Det skal mye til at mus kan krype helt opp til balkongen og inn i konstruksjonen.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Noe værslitt treverk/panel. Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra byggeår.

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

TG 2 Vinduer - ramme/karm

Beskrivelse

Noen vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art. Om man ikke ønsker ramme/karmer med slitasje/skade må disse overflatebehandles.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 40 db). Døren har kikkehull og er merket H0301. Døren har kodelås.
Balkongdør med glass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Balkongdøren tar litt i karm/sokkel. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. Betong som dekke.
Rekkverk i stål med rekkverkshøyden på ca 1,05 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte flater.

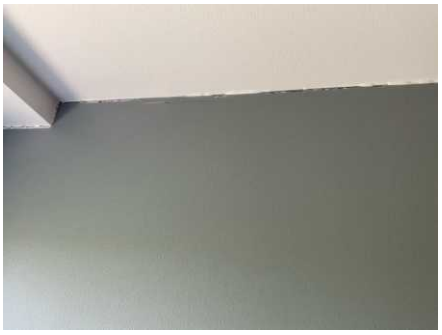
Tilstandsrapport

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

I det ene soverommet er det noen blemmer i gipsvegg inn mot bod og ventilasjonsrom. Det ble gjort fuktsøk og det var ikke uttslag ut over normale verdier. Dette er derfor bare kommentert og ikke lagt inn som avvik.

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





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 14 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 20 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 2 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 4 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

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

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

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hvordan skjevheter oppleves er forskjellig fra person til person. Interessenter bes derfor om å vurdere denne opplevelsen før budgivning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling.

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt lite fall i område ved døren.

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.

Det anbefales å skifte fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen med membran/mansjett under klemring.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet e

derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende, dobbel servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil m/lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Litt liten luftespalte under dørbladet, men da ventilasjonen suger fint er dette vurdert som en akseptert løsning.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og lakkerte stålplater i himling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte fliser og fuger med riss/sprekker. Dette for at ikke forurensning skal sette seg i risset/sprekkene noe som kan føre til at avviket utvikler seg.





3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 28 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

Det er én flis med skade (overflate). Dette er bare kommentert og ikke lagt inn som avvik.

———

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

———

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



3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk i dusjsonen med membran/mansjett under klemring.

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

———

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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende, servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil m/lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger.

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

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

3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Litt liten luftespalte under dørbladet, men da ventilasjonen suger fint er dette vurdert som en akseptert løsning.

3. ETASJE > BAD V/SOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin og er unntatt hulltaking.

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra NS 3600.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning og laminat benkeplate med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i soverom med overløp ført i rør til baderommet. I tillegg er det fordelingsskap i baderomshimlingene. Stoppekraner i fordelingsskap i soverommet.

Ikke alle vannrørene i fordelingsskapene er ikke merket. Det anbefales å merke rørene slik at eventuelt vedlikehold blir enklere å utføre.

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bod med ventilasjon og styres fra panel i gangen.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

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

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med fordelingsskap i soverommet.

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

Elektrisk anlegg

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 fra byggeår. Det er to sikringsskap.
8 fordelingskurser.
3 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er krysset av nei, da takstingeniøren ikke har sette samsvarserklæring fra tillegsarbeid.

Tilstandsrapport

Det er vist frem samsvarserklæring fra da bygget var nytt, men det mangler for downlights i entré og gang, skiftet 2 stikk på kjøkken og montert 3 dimmebrytere (på 2 soverom og 1 i stue).Utførende elektriker har bekreftet at arbeid er utført fagmessig, men at datasystemet de har er skiftet og at de derfor ikke har tilgang til dokumentasjon som er eldre enn 5 år. Eier mener de har samsvarserklæringen liggende, men at denne er pakket ned.

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?
    Nei

Generell kommentar

Da utførende elektriker har bekreftet skriftlig at de har utført tilleggsarbeid er dette lagt til grunn for at det ikke er vurdert behov for å ha en utvidet el-kontroll.

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

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

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

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

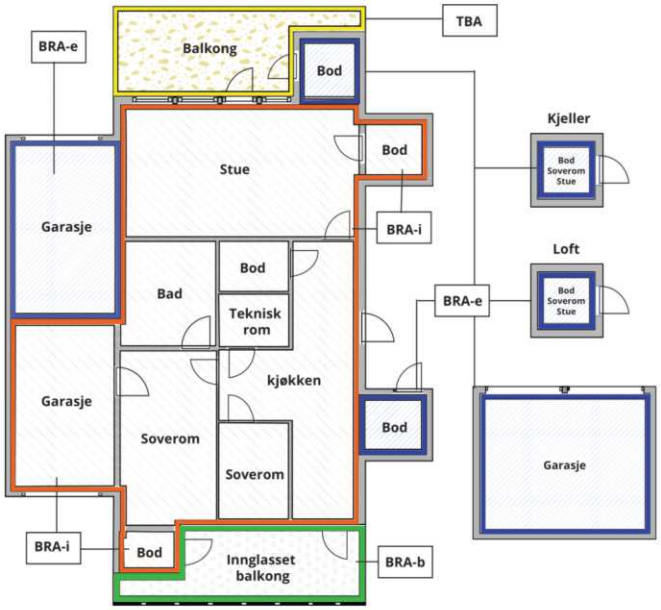
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4 - roms leilighet i 3. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	100			100	12
Kjeller		5		5	
SUM	**100**	**5**			**12**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Gang, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, bad v/sov, bod bak skyvedører, bod, ventilasjonsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Stue med utgang til balkong.

Kjeller: Bod i felles bodområde som er merket med 23. Garasjeplass for én bil på plass merket nr 23. Det er el-billader på garasjeplassen.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	985		23			Ikke relevant

Adresse
Bjørnenga 6 A

Hjemmelshaver
Haugerud Eirik, Hoel Marianne

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Svaletunet Boligsameie	100 / 2722	OBOS Eiendomsforvaltning AS	917686246

Felles formue
Kr. 12 704 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1251143			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.06.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260293
Addresse	Bjørnenga 6 A		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Marianne Hoel		
Selgers navn	Eirik Haugeru		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M H
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

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

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

Sameiet har satt inn filter på felles vanninntak for å unngå problemer med hummus i vannet. De har også fått montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Andenæs VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Installert downlights i entre og gang, skiftet 2 stikk på kjøkken og montert 3 dimmebrytere (på 2 soverom og 1 i stue).

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M H
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ventilasjonsrens og service på ventilasjonsvifte utført. Usikker på hvilket firma, bestilt av sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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?:

Måling utført 1 måned i 1. kvartal. Snittverdi som ble målt var lav - 22 Bq/m3 (målt med elektronisk radonmåler)

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

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

Beskrivelse:

Utbygging av Forneburingen til å tåle 2 veis busstrafikk

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.

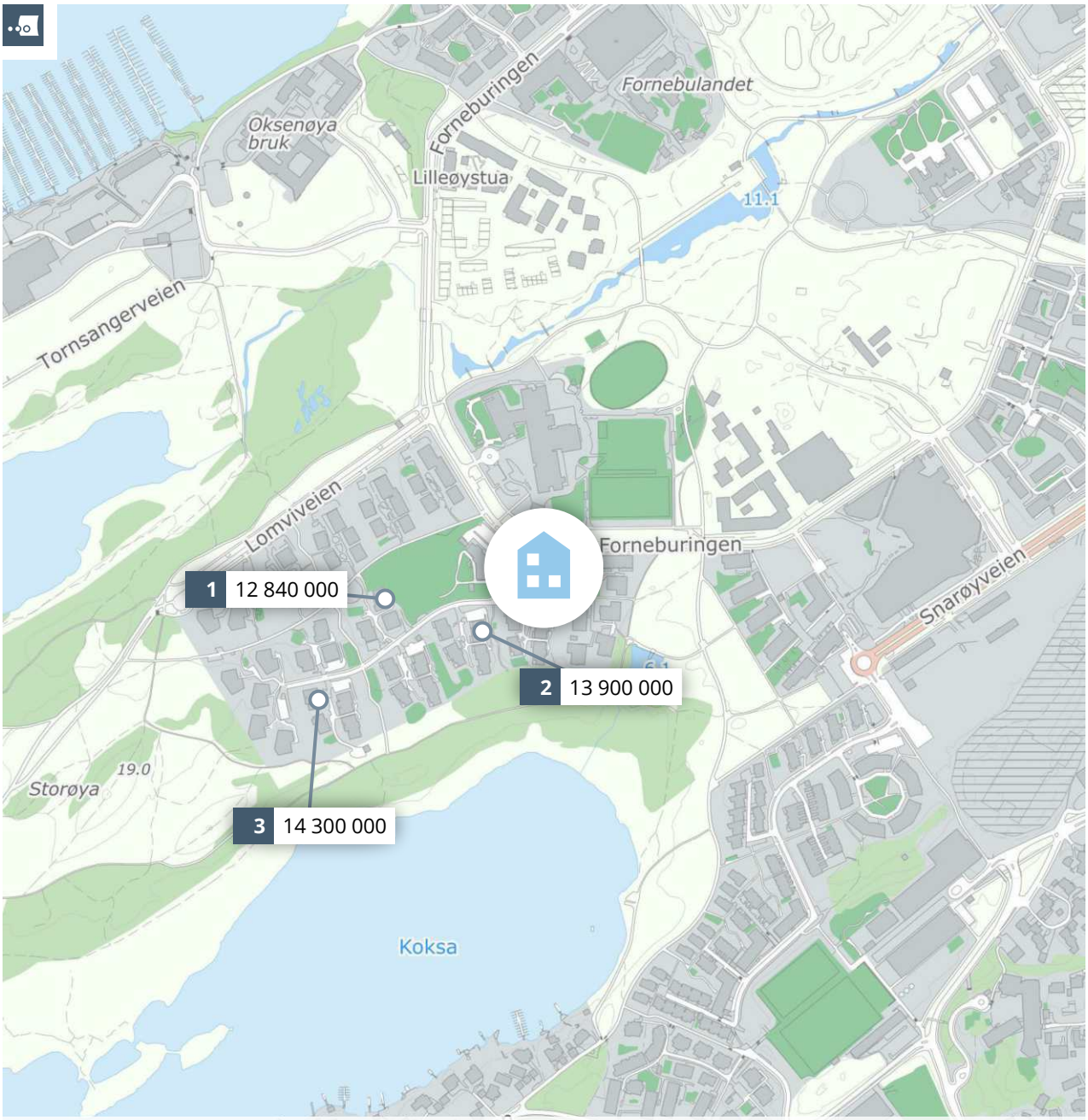
Dato 17.06.2026

Signert av *Marianne Hoel*

Signert av *Eirik Haugeru*

Initialer selger:
M H
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJØRNENGA 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 20.06.2026

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: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnenga 6 A, 1364 FORNEBU

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 41 BNR 985 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS SNARØYA 20

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	125 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnenga 7 94 m² 2019 3. etg 3 sov	30.01.2026	13 590 000	**12 840 000**	0	12 840 000	**136 596**
2 Bjørnenga 32 110 m² 2018 3. etg 3 sov	10.06.2026	14 350 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**126 364**
3 Bjørnenga 68 110 m² 2018 3. etg 3 sov	10.06.2026	14 500 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**130 000**

Pen 4-roms leilighet med fin intern beliggenhet på Storøya. Fin planløsning og stor, solrik veranda. Med leiligheten følger en garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2016		16.09.2016	-	6 500 000	-	6 500 000	2

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

Leiligheter til salgs i 1364 FORNEBU nå

30
leiligheter til salgs

11.3M
11.0M
10 576 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i 1364 FORNEBU siste 3 mnd

49
leiligheter solgt

9.9M
9.7M
9 547 000 Prisantydning i snitt
9 436 000 Salgspris i snitt
9.3M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

125 000 Bjørnenga 6 A Totalpris 12 500 000
120 729 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

87 045 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Bjørnenga 6A

Nabolaget Fornebu - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min 4.5 km
Oslo International School 90 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	4 min 0.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.4 km
Lilleaker Linje 13	8 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	3 min 0.2 km
Storøya barnehage (0-6 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Hundsund barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	7 min
Coop Prix Fornebu	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fornebu S	7 min
Apotek 1 Fornebu	7 min
Vinmonopol Fornebu S	7 min

SPORT

Storøya kunstgress	4 min
Snarøybanen	11 min
SATS Fornebu	6 min
Feel24 Fornebu	14 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313883**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300395658**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **985**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **79,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **79,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 212 kWh**



Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU

Tiltak

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 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 7260293 . Vår ref.: 7355-1-23 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svaletunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	917686246
Seksjonseier:	Haugerud, Eirik
Medeier:	Hoel, Marianne
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Bjørnenga 6 A, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	41
Bnr.	985

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1251143.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjoner har garasjeplass som er tinglyst tilleggsdel til seksjonen. Det forutsettes at garasjen følger ved salg. I tillegg er det 7 seksjoner, som er garasjeplasser (seksjon 34-40). Ved salg av disse plassene må megler tinglyse overdragelsen med riktig seksjonsnr (disse er ikke tinglyst som tilleggsdel til seksjonene). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasje etter gjeldende priser. Månedlige utgifter til garasje kommer i tillegg til felleskostnadel for seksjonen. Spesifiser i eierskiftemeldingen at eier har solgt garasjeplassens slik at denne også blir overført til ny eier.
https://vibbo.no/svaletunet
Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Boligselskapet fakturerer den enkelte beboer á konto for fjernvarme på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Eier må selv logge seg på Techems boboerportal for detaljer om avregningen.Ved eierskifte skal det sendes eierkiftemelding til Techem https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html. Skjema for avlesning ved flytting finnes hos Techem.no
Hver seksjon disponerer en bod. Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Nye eiere bes registreres i beboerportalen, ved å ta kontakt med OBOS Fornebu på e-post: nersig@obos.no
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 004,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 480,00	1 167,00 fra 01.08.2026

Felleskostn. Brøk blokk	4 215,00
Heis, renhold og brannsikring	428,00
Internett	439,00
Felleskostn. Lik blokk	442,00

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:	331,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 704,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Johan Holmefjord, e-post: svaletunet@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

Husordensregler

Eierseksjonsameiet Svaletunet



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

1. Generelt

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

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

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

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

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

3. Leiligheter

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

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

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

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

4. Balkonger og Terrasser

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

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

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

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

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

4.6 Flislegging/beising/olje av balkonger eller annen overflate skal utføres i en gråtonet farge.

5. Oppganger og fellesområder

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

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

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

5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner mv. skal i utgangspunktet plasseres i kjellerbodene. Barnevogner og sykkelvogn, som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i nederste etasje, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.

5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.
5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse.
5.10 Skjermingsbeplanting som hekker m.v skal være om lag 150 cm fra bakkenivå med unntak på ene siden av rekkehusene inn mot lekeplassen som skal være om lag 120 cm fra bakkenivå. Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning inne på private seksjoner i den grad det skulle bli aktuelt.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.
7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.
8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen.
8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.
8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander.
8.7 Lading/ parkering av EL-biler er kun tillatt fra egen godkjent stikkontakt med egen måler. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.
8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser under følgende føringer:
9.2.1 Markiser/screens: Kun tillatt med screens i tilnærmet lik farge som beslag rundt vinduene (RAL 7022). Markiser tillates kun i farge grå (RAL 7022) på kassett og armer mens duk skal være i farge grå (tilsvarende kode 407/94 fra Kjells markiser) Skjermingsduk på terrasser tillattes kun i farge grå (tilsvarende kode 407/94 fra Kjells markiser). Skjermingsduken må monteres på innsiden av balkongrekkverk, ikke være høyere enn balkongrekkverket og den må vaskes og vedlikeholdes slik at den holdes i god stand.
9.2.2 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.
10.4 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere sammenhengende i 48 timer på gjesteplassene.
10.5 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier..
10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.510.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

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

12. Forsikringer og skader

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

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

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

Sist endret på årsmøte 17.06.2020.

VEDTEKTER
for
Svaletunet Boligsameie
Fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen
Endret i ekstraordinært årsmøte 31.10.2017
Endret på årsmøte 14.3.18
Endret på årsmøte 27.03.19

§ 1
Navn

Sameiets navn er Svaletunet Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 33 seksjoner på eiendom gnr. 41 bnr. 985 i Bærum kommune, fordelt på 25 boligseksjoner i 2 blokker (betegnet A+B på vedlagt tegning) og 8 seksjoner fordelt på 2 rekkehus (betegnet C og D) med 4 seksjoner i hvert hus samt garasjeanlegg under blokk A+ B bestående av p-plasser og boder.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkong og takterrasse inngår i hoveddelen.
Tilleggsdelene består av arealer som i seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.
Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller samt private utearealer for seksjoner på bakkeplan.
Garasjeplasser og/eller boder som ikke er solgt på seksjoneringstidspunktet seksjoneres som én eller flere næringsseksjoner som tilhører utbygger.

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens § 49, andre ledd, bokstav d

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming terrasser/private uteoppholdsarealer.
Endringer av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse av/utvidelse av treplattinger, heller, flytting av eksiterende beplantning, nyplanting og lignende skal godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjonen. Styret kan gi bestemmelse om høyde på hekker også innenfor tilleggsdel.

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

Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

Parkeringsplasser som utbygger eier skal selges til boligseksjoner i sameiet eventuelt til sameiet og kan reseksjoneres som tilleggsdeler til de boligseksjoner som kjøper plassene. Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved salg av garasjeplasser som tilleggsdeler.

Utbygger skal betale vanlig felleskostnader (driftskostnader) for sine garasjeplasser som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.
Utbygger har rett til utleie av sine plasser til eksterne så lenge utbygger er hjemmelsinnehaver til plasser.

Dersom bod er plassert i bakkant av en parkeringsplass skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal.
Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).
Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingboder.

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

Sameiet har et visst antall HC-plasser. Disse søkes fortrinnsvis lagt på terreng. Dersom dette ikke godkjennes og HC-plasser må legges til garasjeanlegget, tas det forbehold om at dersom en eier av leilighet tilrettelagt for livsløpsstandard eller en person i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret, etter søknad fra seksjonseieren, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass i garasjeanlegget. Slik bruksrett forutsetter at seksjonseieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget og at seksjonseieren stiller denne plassen til disposisjon for seksjonseier som må avgi HC-plass. Seksjonseieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte til annen garasjeplass uten hensynt til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.
Den midlertidige bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i sameiet eller dersom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Seksjonseieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

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

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en stemme.
Dersom flere eier en seksjon sammen, må de utpeke én som kan utøve stemmeretten på årsmøtet for seksjonseierne.
Næringsseksjonene i garasjekjeller har ikke stemmerett.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
h) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.
d) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seget samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) vedlikehold og utskiftninger av eventuelle varmepumper med tilhørende teknisk utstyr og øvrige kostnader i forbindelse med de tekniske installasjonene

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6)Den enkelte seksjonseier har plikt til om nødvendig å rydde balkong/terrasse for snø samt føre tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av terrasse.

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

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

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

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

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

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

§14

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, rekkverk, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

(7) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

Kostnader til drift og vedlikehold av bygningene skal regnskapsmessig fordeles mellom blokkene og rekkehusene i 2 avdelinger og så langt det er mulig henføres til den enkelte avdeling og fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling etter intern sameiebrøk.

Kostnader til heis og brannsentral fordeles med 80 % på avdeling blokk og 20 % på avdeling rekkehus og fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling etter intern sameiebrøk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd betales med en lik del på hver seksjon.

Forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik del pr. seksjon.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann samt vann- og avløpsavgift betales av den enkelte seksjon med et á kontobeløp og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon.

P-plasser (inkl. næringsseksjoner p-plasser) betaler kun kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, som fordeles med lik del pr. garasjeplass.

El-bilplasser får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjeanlegget. Det kreves inn et månedlig à kontobeløo som fastsettes av styret og som avregnes mot faktisk (målt) forbruk minst én gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris i den grad det er mulig.

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 17
Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin eierbrøk.

§ 18
Forsikring

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

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

§ 19
Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21 Radon

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

§ 22
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23
Midlertidig vedtektsbestemmelse

Sameiet/seksjonseierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 6.0 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 5 i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når henholdsvis delområdet 6.0 er ferdig utbygget, og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

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

- - - - - - - -

Protokoll til årsmøte 2026 for SVALETUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917686246
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lekeplassen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
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.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Johan Holmefjord er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frode Oliversen og Andrey Mostovykh er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 63000, som tidligere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 63 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Johan Holmefjord

Følgende stilte til valg:
Anders Johan Holmefjord

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Carl Alexander Ly
Frode Oliversen

Følgende stilte til valg:
Carl Alexander Ly
Frode Oliversen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andrey Mostovykh

Følgende stilte til valg:
Andrey Mostovykh

8. Valgkommité

Snakke med sittende styre, og andre beboere om de vil ha verv.

Valgkommité (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Kristoffer Holtmon

Følgende stilte til valg:
Hans Kristoffer Holtmon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7355
SVALETUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SVALETUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Lekeplassen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SVALETUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Johan Holmefjord 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

Frode Oliversen og Andrey Mostovykh er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7355 REGNSKAP SVALETUNET BOLIGSAMEIE.pdf
2. 7355 Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf
3. 7355 Svaletunet Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 63000, som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 63 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anders Johan Holmefjord

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

- Carl Alexander Ly
- Frode Oliversen

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

- Andrey Mostovykh

Sak 8

Valgkommité

Snakke med sittende styre, og andre beboere om de vil ha verv.

Roller og kandidater

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

- Hans Kristoffer Holtmon

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har en egen side på Vibbo hvor dere kan finne informasjon om sameiet. Videre har styret en felles e-post der styret kan kontaktes.

- Vibbo: https://vibbo.no/svaletunet
- Lukket gruppe på facebook: Oss i svaletunet
- E-post: svaletunet@gmail.com

Det ble i perioden 2024/25 avholdt jevnlige styremøter. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Det er også omfattende e-post korrespondanse i styret og med eksterne firmaer. Vi har sendt omtrent 250 eposter i 2025. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår forretningsfører Christoffer Hoff i OBOS Eiendomsforvaltning AS angående den daglige driften av sameiet gjennom året.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Kort oppsummering av gjennomført arbeid:

Montert tilbakeslagsventiler i nr 4 og nr 6 A+B

1. Dette har løst problemene med varmtvann og kaldtvann

Gjennomført anbudsrunde på service av VVS og sprinkleranlegg

2. Ble værende med Flow pga pris

Etablert avtale og gjennomført kontroll med Forsikringsgodkjent Sprinklerkontroll

3. Gjennom Christiania Rørleggerbedrift

Inngått avtale om Norgespris for sameiet

4. Både for strøm og fjernvarme. Har vist seg å spare en god del.

Endring av revisor fra Pwc til Tell Norge

5. Pga selskapsendring i Pwc

Reparert hoveddør i nr 4

6. Den har svakheter i hengsler, og gammel motor

Skaffe nye utelamper

7. Noen rekkehus sine utelamper sviktet, kjøpte inn nesten samme modell på finn.no

Oppgradert alarmsender for brannalarm til 4G

8. 2G-nettet stenges ned og alarmen ville ikke nådd branvesenet

Reparert garasjeport

9. Byttet noen ødelagte deler

Bekjæring og bekjemping av sykdom på trær

Beskjæring av epletrær etter råd fra Skaaret

10. Bladlusbekjemping, grunnet store skader fra skadedyr og sykdom

Revurdering av deler i grøntavtalen

11. For lite å spare, ingen endring

Endring fra Forretningsfører til Regnskapsfører

12. Sparer sannsynligvis 20 - 40 000 kroner i året

Kontroll av anlegg for gulvvarme

13. Sjekk av trykk, påfyll av vann i kursen

Anbud og arbeid med å bytte vannmålere

Nåværende målere er utenfor antatt levetid, og vi bytter til nye i 2026

14. Valget falt på EcoGuard, mer info kommer senere i år

Organiserte rens av ventilasjonskanaler og anlegg

15. Valgfri deltagelse, positivt tiltak for 26 enheter

HMS

16. Gjennomført kontroll av HMS i sameiet, ingen store mangler oppdaget

Dugnad

Sosialt og hyggelig uten for store oppgaver.
Raking, kosting, spyling, legge på jord, legge på gressfrø, pusse og olje benker
Rydde egne parkeringsplasser i garasjen

17. Kaste avfall i gule sekker

Besvare beboere og hjelpe til med diverse

Styret gjør så godt det kan med å besvare spørsmål og hjelpe beboere. Slikt er ofte begrenset av styrets andre oppgaver og tid generelt. Derfor prøver vi å ha nødvendig informasjon tilgjengelig digitalt på vibbo.no og i Vibbo-appen. Nyttig informasjon ligger også i Boligpermen (link på vibbo)

Generell informasjon til beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon til beboere foretas fortrinnsvis elektronisk på https://vibbo.no/svaletunet, e-post og på Facebook-siden. Dersom du ikke får informasjonen via disse kanalene, så kan du melde på ved å sende en e-post til styret. Har dere tips eller er det noe dere savner på våre hjemmesider, så send gjerne en e-post.
Vibbo har også noe som heter Oppslag, som er ment for kommunikasjon beboere imellom.

Seksjonseieres eget ansvar

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

SVALETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917686246, KLIENTNR. 7355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 927 839	1 941 437	1 856 567	1 856 000
Andre inntekter	3	-20 210	-21 483	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 907 629**	**1 919 954**	**1 856 567**	**1 856 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 883	-8 883	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-63 000	-63 000	-63 000	-63 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-18 250	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-98 258	-93 771	-99 000	-103 455
Konsulenthonorar		-14 663	-5 820	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-502 796	-576 794	-339 000	-363 020
Forsikringer		-113 753	-101 427	-114 000	-127 680
Kommunale avgifter	8	-481 264	-424 774	-490 000	-514 780
Andre anlegg	9	-96 204	-91 620	-90 000	-90 000
Energi/fyring	10	-246 550	-211 262	-241 000	-241 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 204	-175 448	-181 000	-186 430
Andre driftskostnader	11	-195 097	-168 790	-201 000	-210 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 009 296**	**-1 939 839**	**-1 851 000**	**-1 933 085**
DRIFTSRESULTAT		**-101 667**	**-19 885**	**5 567**	**-77 085**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 996	9 342	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 996**	**9 342**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-92 671**	**-10 543**	**5 567**	**-77 085**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-92 671	-10 543		

SVALETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917686246, KLIENTNR. 7355

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		129	175
Forskuddsbetalte kostnader		2 573	3 195
Andre kortsiktige fordringer	13	43 984	60 285
Driftskonto OBOS-banken		306 850	390 005
Sparekonto OBOS-banken		212 253	205 099
SUM OMLØPSMIDLER		**565 789**	**658 759**
SUM EIENDELER		**565 790**	**658 760**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		336 298	428 969
SUM EGENKAPITAL		**336 298**	**428 969**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 846	94 102
Leverandørgjeld		158 923	120 780
Energiavregning	14	29 722	14 908
SUM KORTSIKTIG GJELD		**229 492**	**229 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**565 790**	**658 760**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 20.02.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Svaletunet Boligsameie

Anders Johan Holmefjord Frode Oliversen Carl Alexander Ly

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

Elbil infrastruktur	17 599
Elbil akonto	13 334
Felleskostn. Lik blokk	132 600
Felleskostn.Brøk rekke	436 752
Felleskostn.Lik rekke	42 432
Felleskostn. Brøk blokk	908 964
Heis blokk	92 136
Heis rekke	23 040
TV/Internett	173 844
Parkering	3 000
Garasje	42 838
Leie/felleskostnader tidl.år	41 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 927 839**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning strømforbruk elbil	-21 413
Nøkler	1 203
SUM ANDRE INNTEKTER	**-20 210**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 883**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-63 000
SUM STYREHONORAR	**-63 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 634

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 818
Drift/vedlikehold VVS	-119 405
Drift/vedlikehold elektro	-11 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 619
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-502 796**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-285 818
Renovasjonsgebyr	-195 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-481 264**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Diverse kostnader	-96 204
SUM KOSTNADER	**-96 204**
SUM ANDRE ANLEGG	**-96 204**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-228 159
Fjernvarme	-18 391

SUM ENERGI / FYRING	**-246 550**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 105
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 090
Lyspærer og sikringer	-10 886
Vaktmestertjenester	-55 194
Renhold ved firmaer	-70 950
Andre driftskostnader	-17 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 634
Andre kontorkostnader	-189
Kontingenter	-3 630
Bank- og kortgebyr	-3 362
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 298
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-195 097**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	993
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
Andre renteinntekter	541
SUM FINANSINNTEKTER	**8 996**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	43 984
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 984**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-258 041
SUM INNTEKTER	**-258 041**

KOSTNADER

Techem	26 003
Fjernvarme	191 155
SUM KOSTNADER	**217 159**
Uoppgjorte avregninger	11 160
SUM ENERGIAVREGNING	**-29 722**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevinger som ikke er budsjettert (se note 2, Elbil og felleskostnader tidl.år).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold til VVS og utvendig anlegg.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt 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 336 297,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Svaletunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svaletunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Oslo, 3. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 7355 **Selskapsnavn:** SVALETUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A
Dato: 28.05.2026
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

Matrikkelkart

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

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkering

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

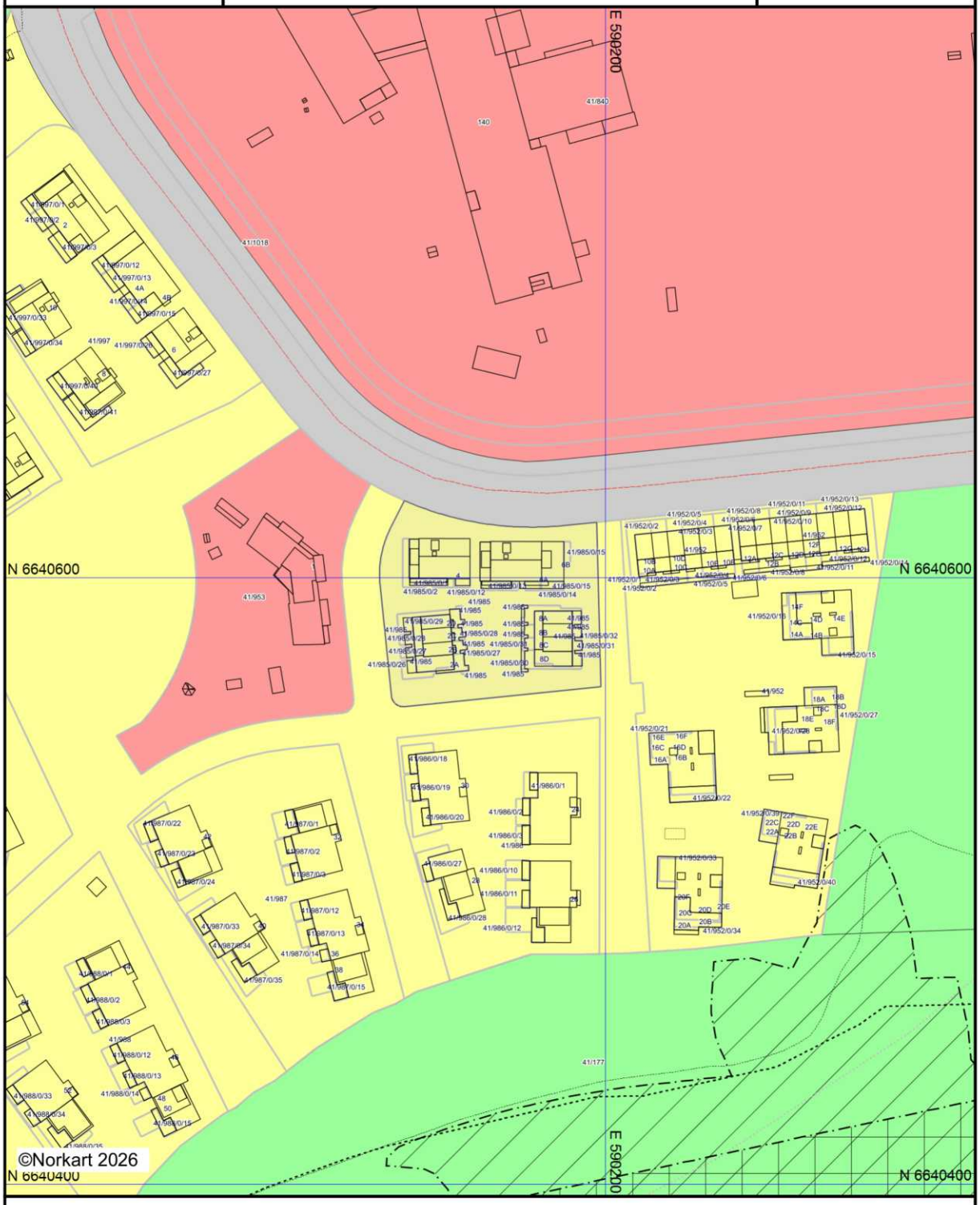
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



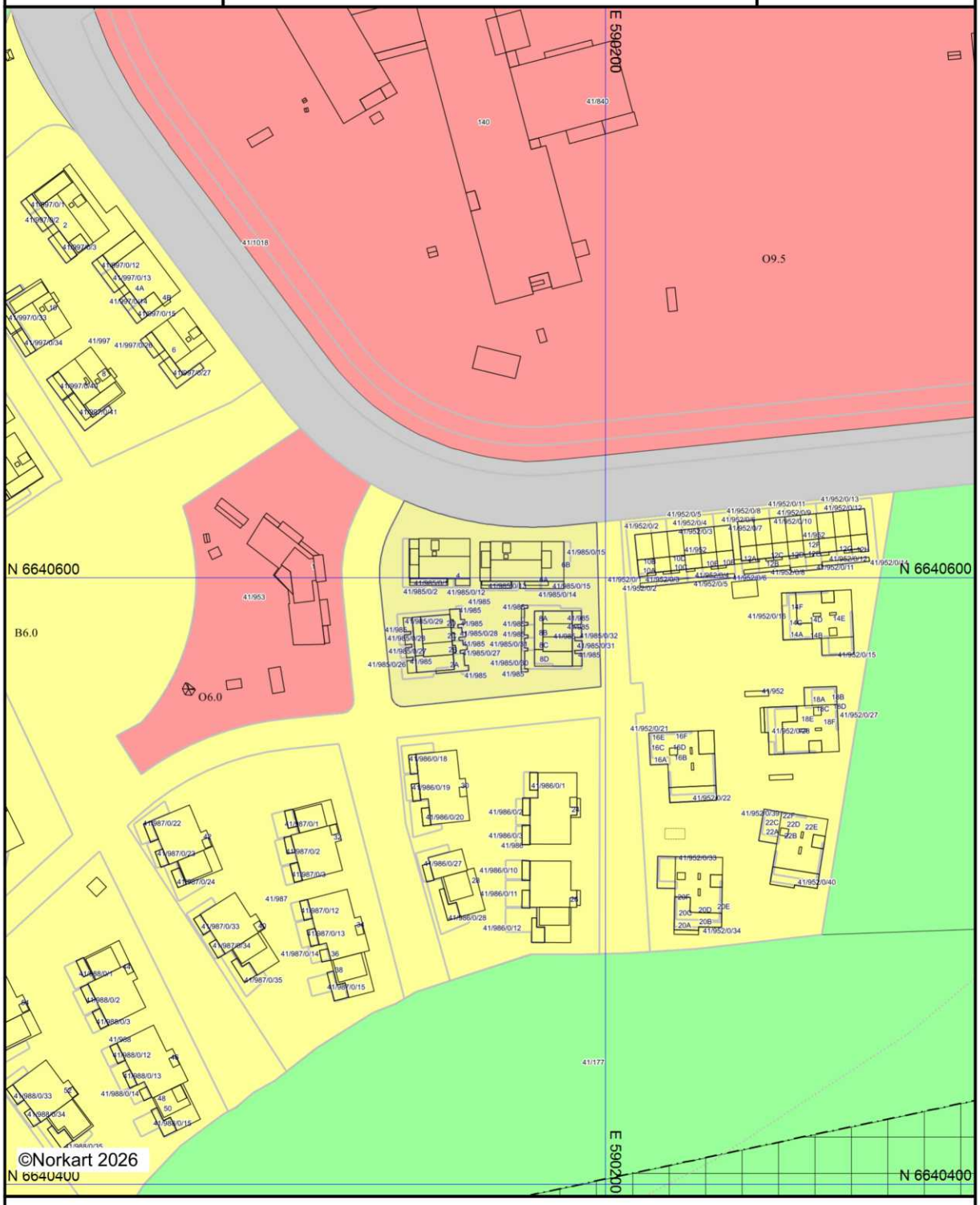
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A
Utskriftsdato: 28.05.2026
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 985, Seksjonsnr 17	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnenga 6 A, gatenr 2554	**Grunnkrets:**	820	Snarøya 20
(fra bruksenhet)	1364 Fornebu	**Valgkrets:**	1	Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.07.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	50/2 722
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 582,8 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	3201/41/985	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/985/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/40	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/985	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/985/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/40	0,0

Seksjonering	Forretning:	06.07.2016	Avgiver	3201/41/985	-538,6
	Matrikkelført:	06.07.2016	Berørt	3201/41/177	0,0
			Berørt	3201/41/847	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/985/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/985/0/1	50,6
			Mottaker	3201/41/985/0/2	20,8
			Mottaker	3201/41/985/0/3	14,8
			Mottaker	3201/41/985/0/12	13,6
			Mottaker	3201/41/985/0/13	20,8
			Mottaker	3201/41/985/0/14	14,9
			Mottaker	3201/41/985/0/15	36,6
			Mottaker	3201/41/985/0/26	73,3
			Mottaker	3201/41/985/0/27	31,6
			Mottaker	3201/41/985/0/28	31,7
			Mottaker	3201/41/985/0/29	69,7
			Mottaker	3201/41/985/0/30	54,0
			Mottaker	3201/41/985/0/31	24,5
			Mottaker	3201/41/985/0/32	25,1
			Mottaker	3201/41/985/0/33	56,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnenga 6 A	H0204	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	426,0	Rammetillatelse:	23.09.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 197,0	Igangset.till.:	29.01.2015
Energikilde:	Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	1 197,0	Midl. brukstil.:	02.09.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300395658			Antall etasjer:	4

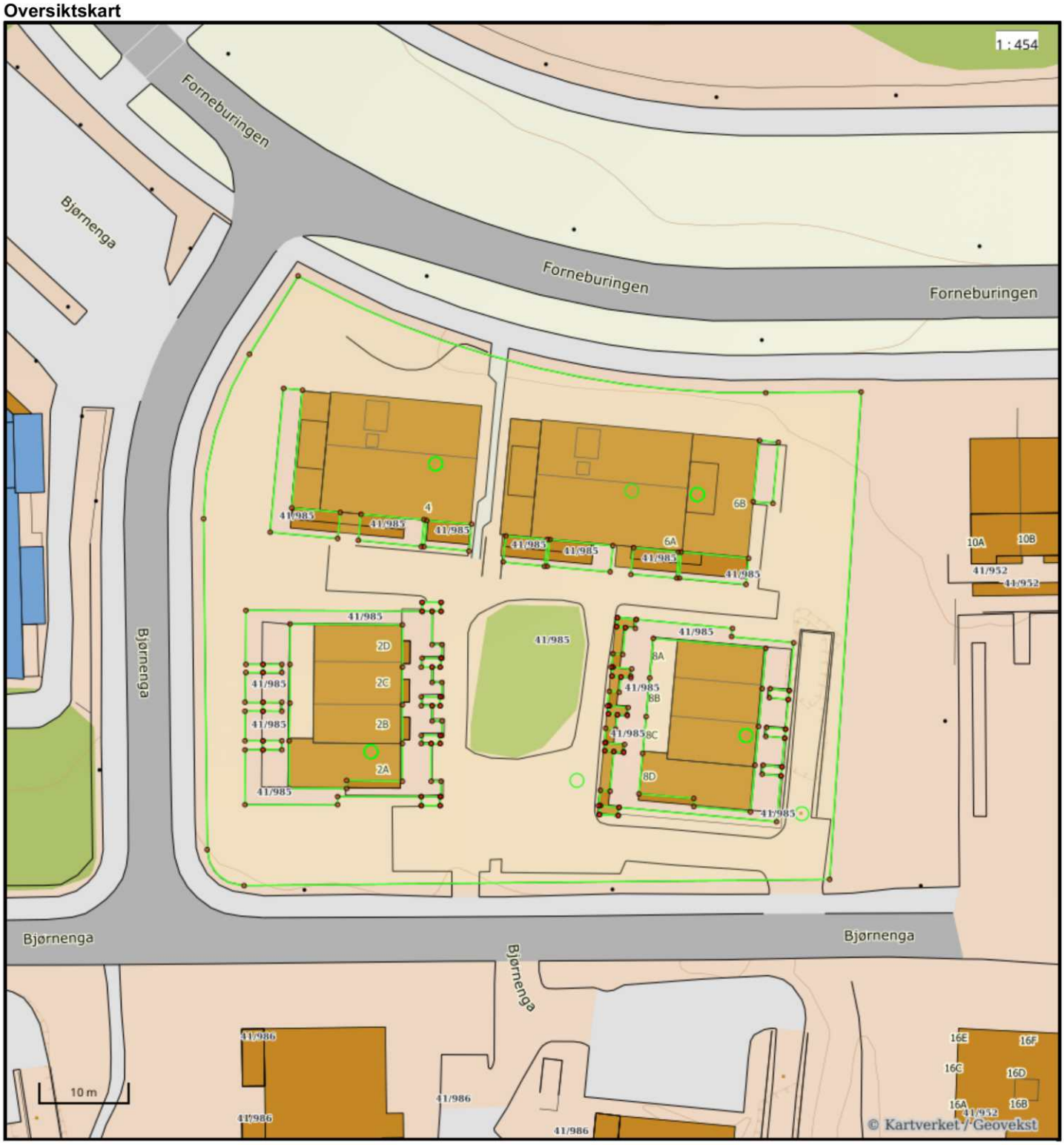
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		332,0		332,0		360,0		360,0
H02	4		332,0		332,0		360,0		360,0
H03	4		332,0		332,0		360,0		360,0
H04	2		201,0		201,0		221,0		221,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



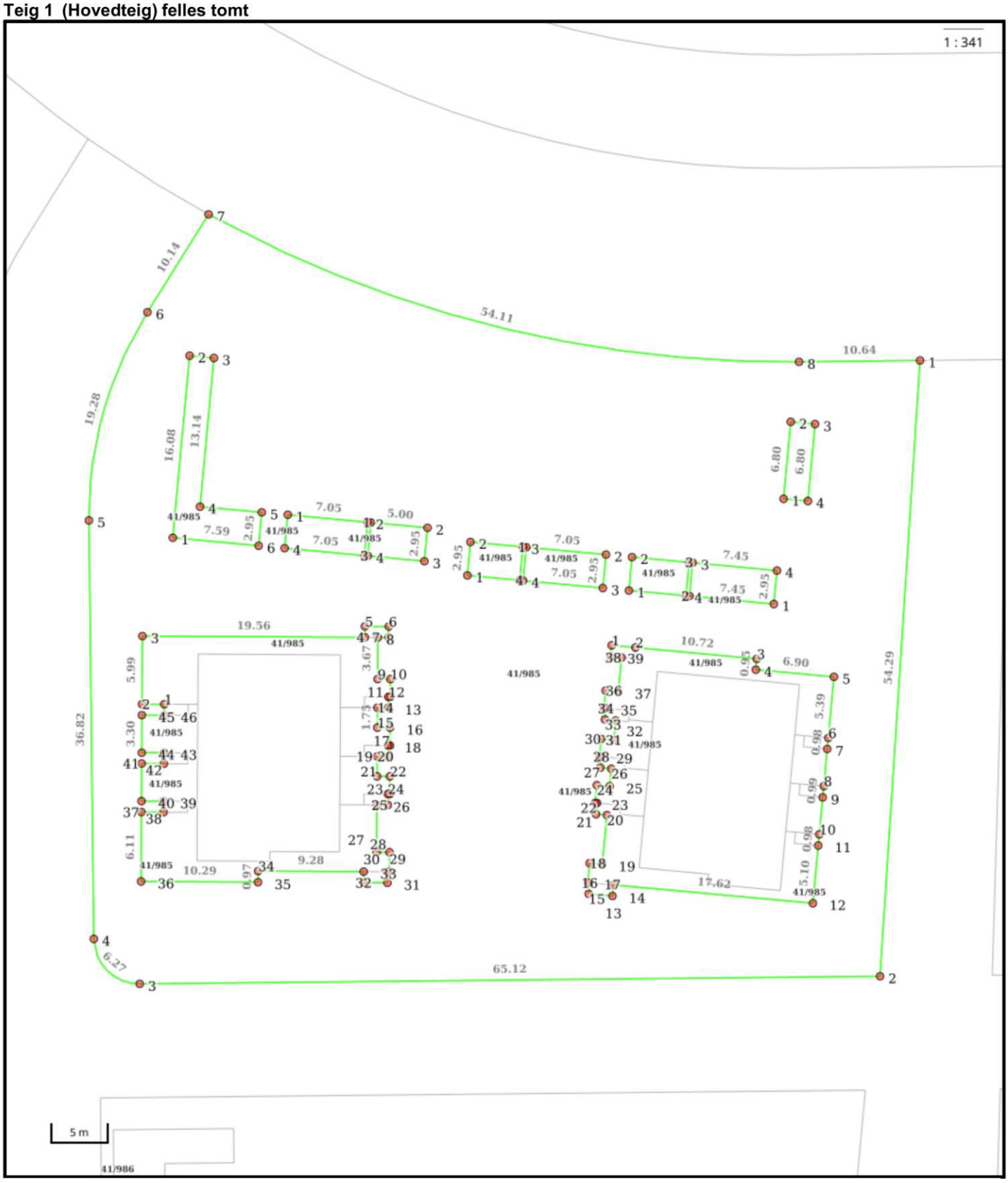
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 3 104,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 618,29	590 197,09	54,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 564,02	590 198,49	65,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 557,46	590 133,70	6,27m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 561,03	590 129,32	36,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 597,66	590 125,56	19,28m	Terrengmålt	10	34,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 616,37	590 129,03	10,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 625,42	590 133,61	54,11m	Terrengmålt	10	-105,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 617,21	590 186,50	10,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 596,81	590 133,04	16,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 612,89	590 133,07	2,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 612,89	590 135,22	13,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 599,75	590 135,19	5,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 599,74	590 140,64	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 596,79	590 140,63	7,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 595,85	590 159,15	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 598,80	590 159,15	4,63m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 598,79	590 163,78	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 595,84	590 163,77	4,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 599,72	590 150,28	5,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 599,71	590 155,28	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 596,76	590 155,27	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 596,77	590 150,27	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 595,79	590 186,22	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 595,81	590 178,77	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 598,76	590 178,78	7,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 598,74	590 186,23	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 590,87	590 172,35	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 590,87	590 174,45	10,72m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 590,84	590 185,17	0,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 589,89	590 185,17	6,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 589,88	590 192,07	5,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 584,49	590 192,06	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 640 583,51	590 192,05	3,28m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 640 580,23	590 192,05	0,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 640 579,24	590 192,04	3,28m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 640 575,96	590 192,04	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

11	6 640 574,98	590 192,04	5,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 640 569,88	590 192,03	17,62m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 640 569,90	590 174,41	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 640 568,92	590 174,41	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 640 568,92	590 172,31	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 640 569,90	590 172,31	0,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 640 569,90	590 172,14	1,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 571,62	590 172,15	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 571,62	590 173,27	4,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 575,96	590 173,28	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 640 575,96	590 172,32	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 640 576,94	590 172,32	0,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 640 576,94	590 172,16	1,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 578,50	590 172,16	1,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 578,50	590 173,29	1,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 580,06	590 173,29	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
27	6 640 580,07	590 172,33	0,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 640 581,04	590 172,33	0,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
29	6 640 581,04	590 172,17	1,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 582,60	590 172,17	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 640 582,60	590 173,29	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 640 584,33	590 173,30	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 640 584,33	590 172,34	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
34	6 640 585,31	590 172,34	0,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 640 585,31	590 172,18	1,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 640 586,86	590 172,18	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 640 586,86	590 173,30	3,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 640 589,89	590 173,31	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
39	6 640 589,89	590 172,35	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 599,74	590 142,93	7,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 599,72	590 149,98	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 596,77	590 149,97	7,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 596,79	590 142,92	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 598,79	590 164,08	7,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 598,78	590 171,13	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 595,83	590 171,12	7,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 595,84	590 164,07	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 605,08	590 186,24	6,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 611,88	590 186,25	2,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 611,88	590 188,40	6,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 605,08	590 188,39	2,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype

1	6 640 595,82	590 173,42	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 598,77	590 173,43	5,05m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 598,76	590 178,48	2,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 595,81	590 178,47	5,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

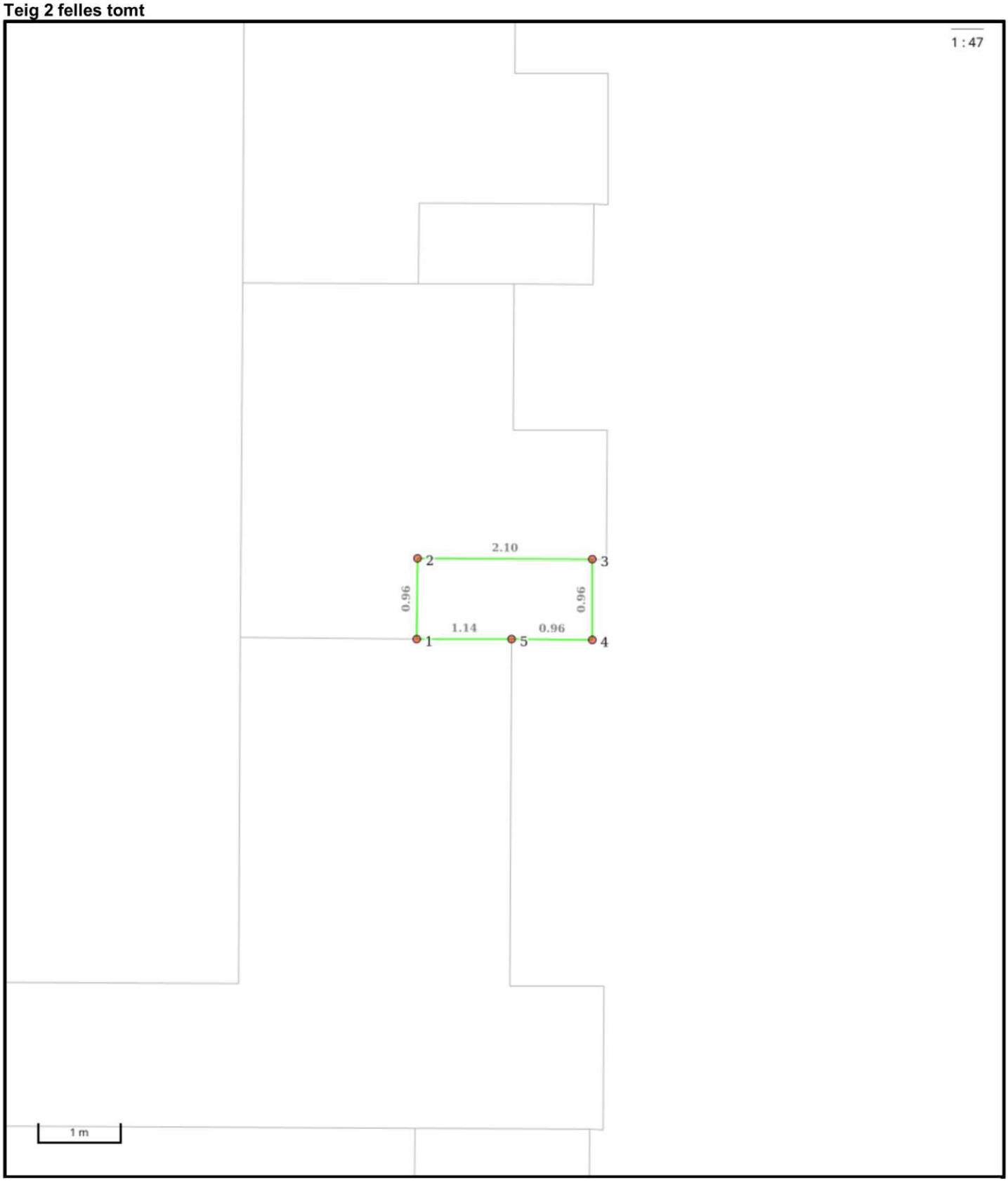
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 582,15	590 133,62	1,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 581,98	590 131,67	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 587,95	590 131,17	19,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 589,61	590 150,66	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 590,57	590 150,58	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 590,75	590 152,67	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 640 589,79	590 152,75	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 640 589,71	590 151,80	3,67m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 640 586,05	590 152,11	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 586,15	590 153,23	1,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 584,60	590 153,36	0,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 584,58	590 153,20	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 640 583,63	590 153,28	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 640 583,54	590 152,32	1,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 581,80	590 152,47	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 581,90	590 153,59	1,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 580,33	590 153,73	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 580,32	590 153,56	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 640 579,36	590 153,64	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 640 579,28	590 152,69	1,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 577,53	590 152,84	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 577,63	590 153,96	1,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 576,08	590 154,09	0,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 576,07	590 153,92	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
25	6 640 575,11	590 154,01	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
26	6 640 575,03	590 153,05	4,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 570,88	590 153,40	1,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 570,98	590 154,53	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 569,26	590 154,67	0,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 569,25	590 154,51	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 640 568,29	590 154,59	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
32	6 640 568,11	590 152,50	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 640 569,07	590 152,42	9,28m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
34	6 640 568,28	590 143,17	0,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 640 567,31	590 143,25	10,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 640 566,44	590 133,00	6,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 640 572,53	590 132,48	1,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 640 572,69	590 134,42	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
39	6 640 573,65	590 134,34	1,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
40	6 640 573,48	590 132,40	3,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 640 576,78	590 132,12	1,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 640 576,94	590 134,06	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
43	6 640 577,90	590 133,98	1,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

44	6 640 577,73	590 132,04	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 640 581,02	590 131,75	1,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 640 581,19	590 133,70	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 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

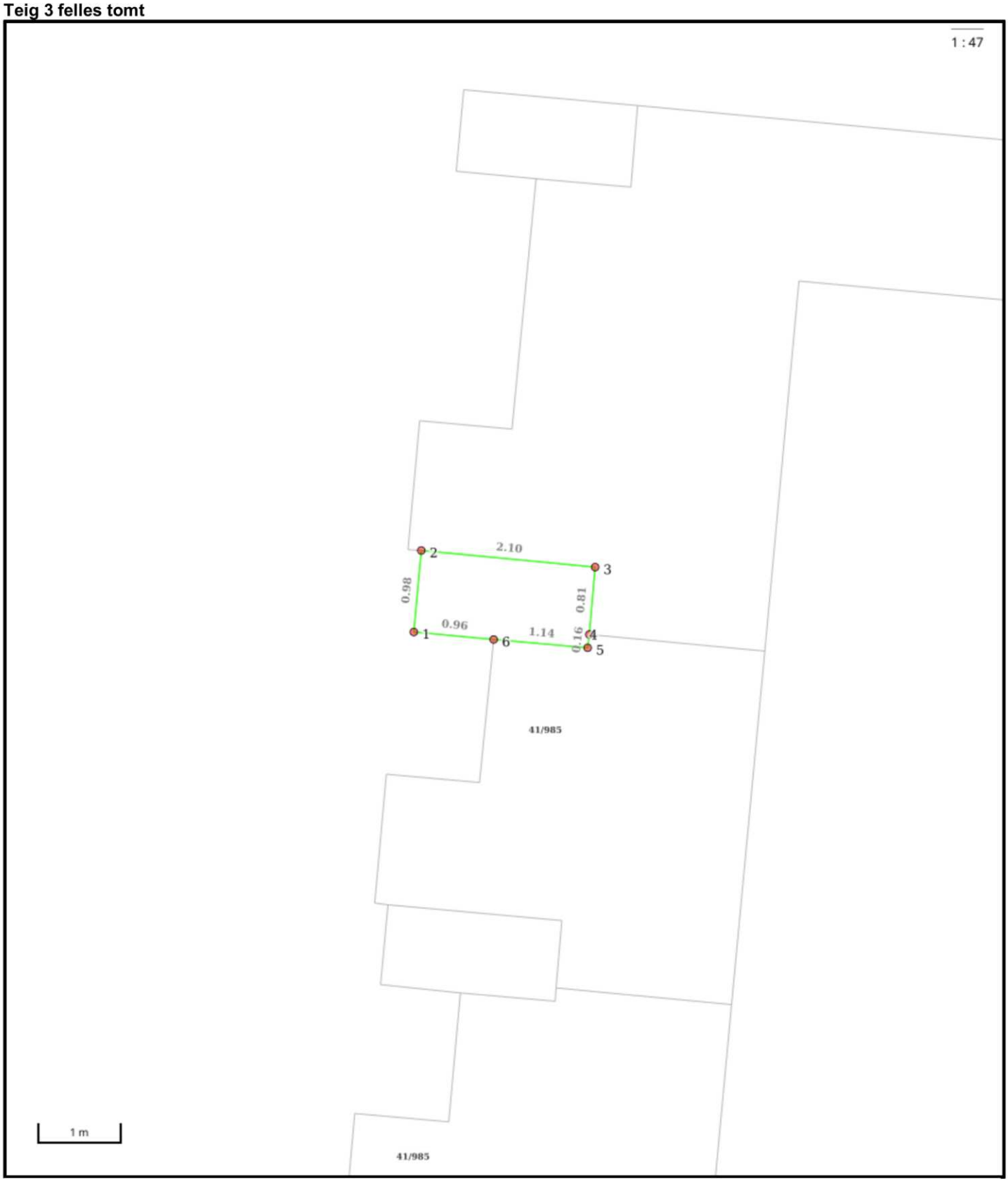
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 574,93	590 151,91	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 575,89	590 151,83	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 576,07	590 153,92	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 575,11	590 154,01	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 575,03	590 153,05	1,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 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

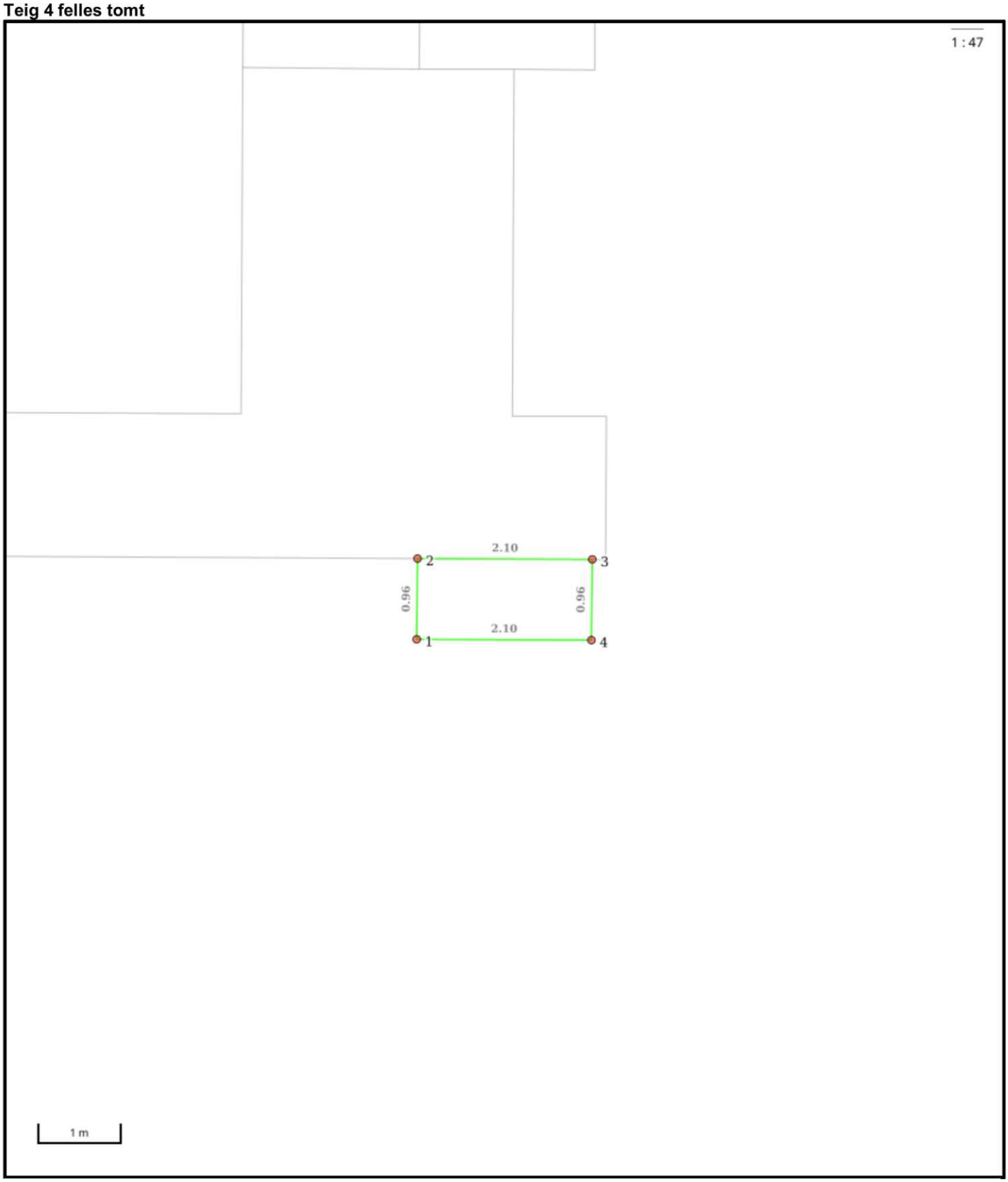
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 584,33	590 172,34	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 585,31	590 172,34	2,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 585,30	590 174,44	0,81m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 584,49	590 174,44	0,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 584,33	590 174,44	1,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 584,33	590 173,30	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 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

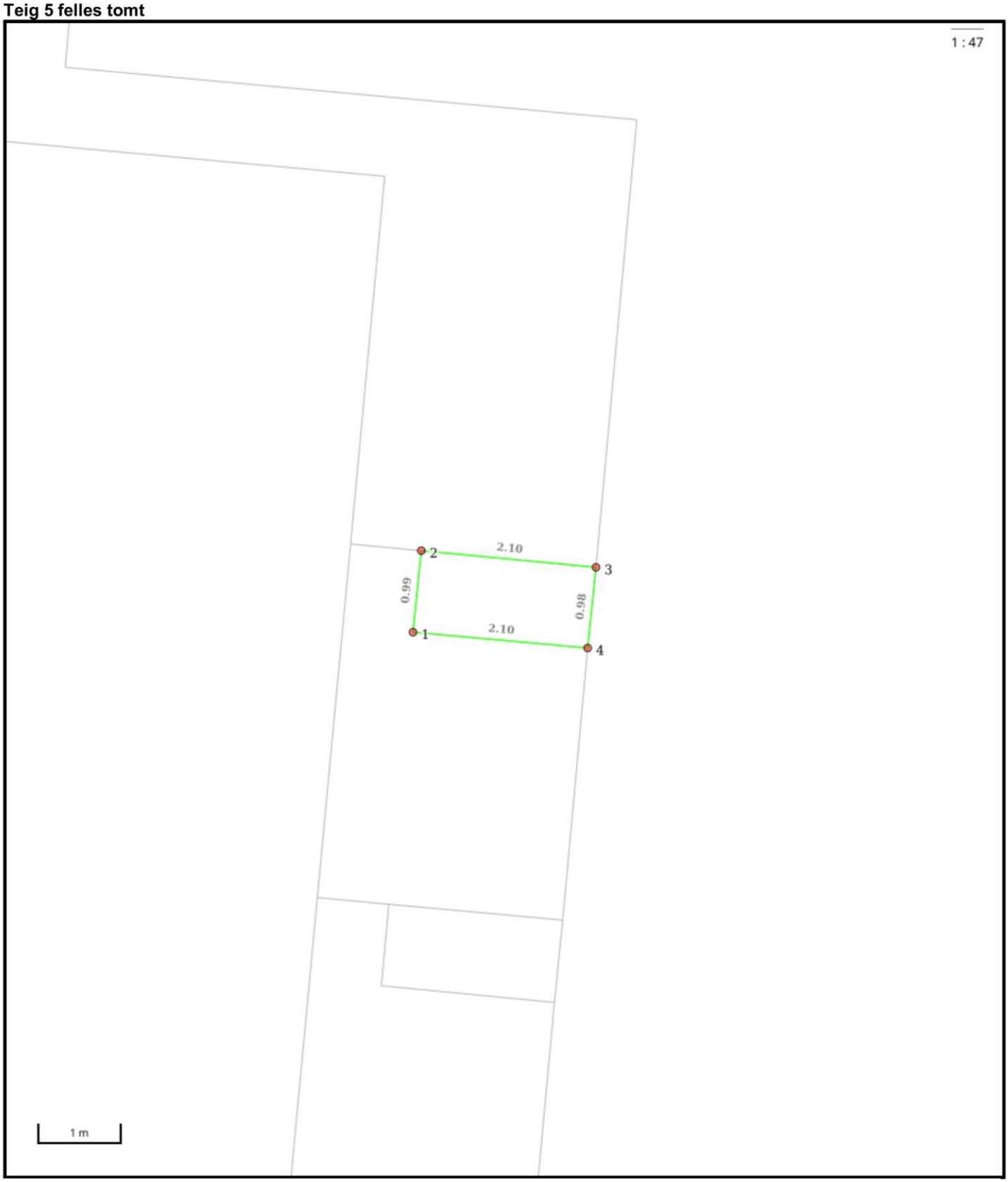
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 568,11	590 152,50	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 569,07	590 152,42	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 569,25	590 154,51	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 568,29	590 154,59	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5 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

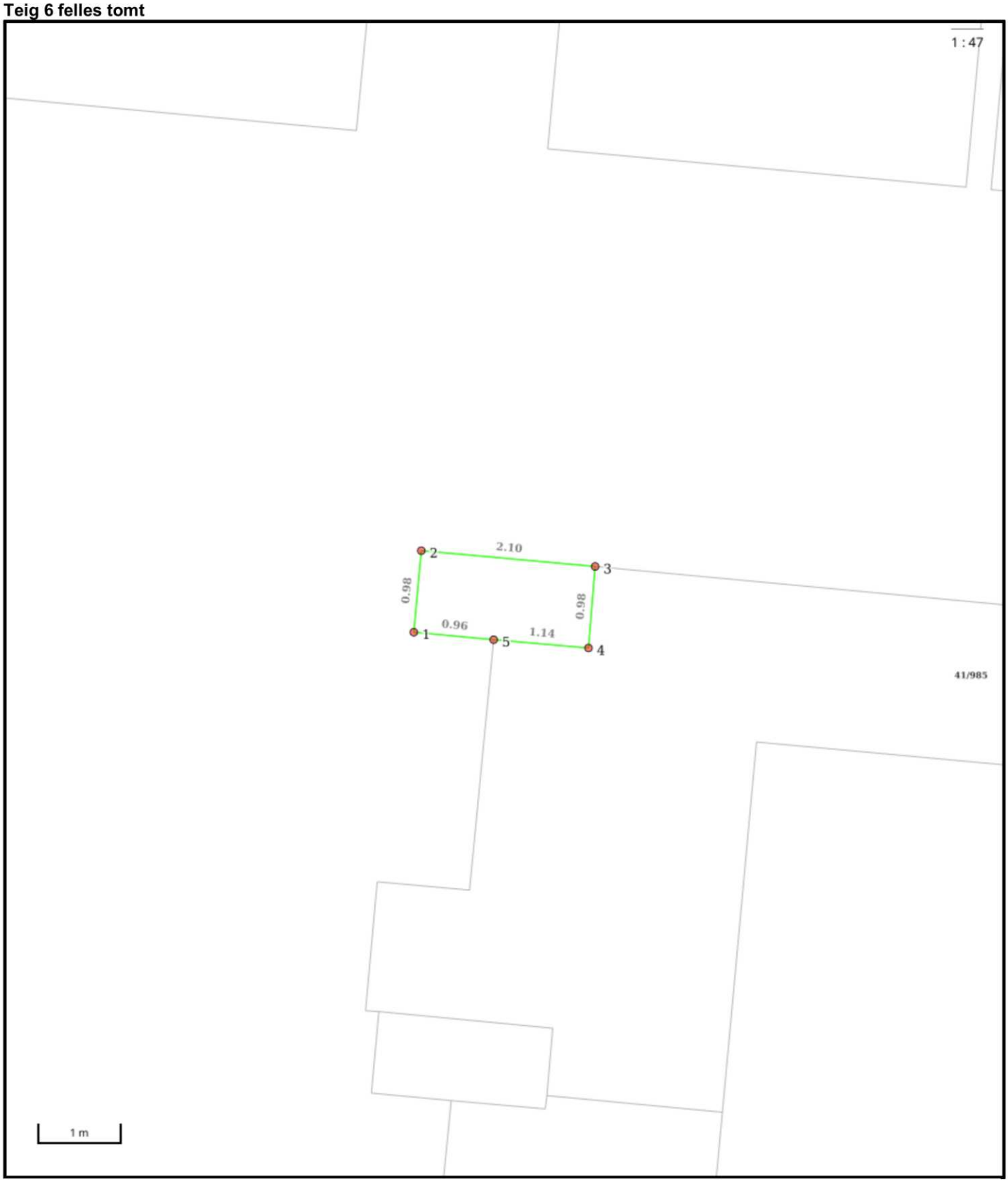
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 583,51	590 189,95	0,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 584,50	590 189,96	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 584,49	590 192,06	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 583,51	590 192,05	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6 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

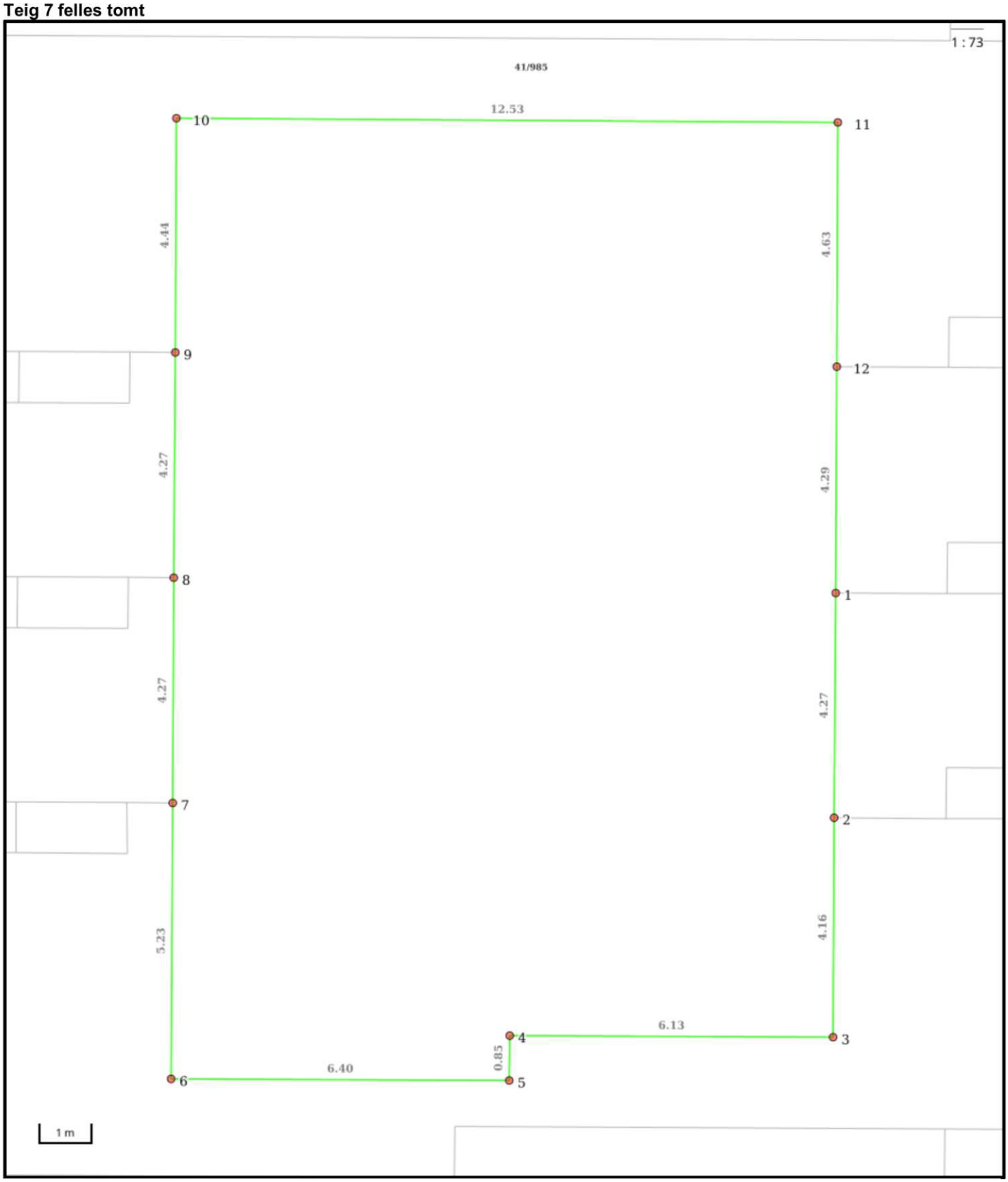
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 589,89	590 172,35	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 590,87	590 172,35	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 590,87	590 174,45	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 589,89	590 174,45	1,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 589,89	590 173,31	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7 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

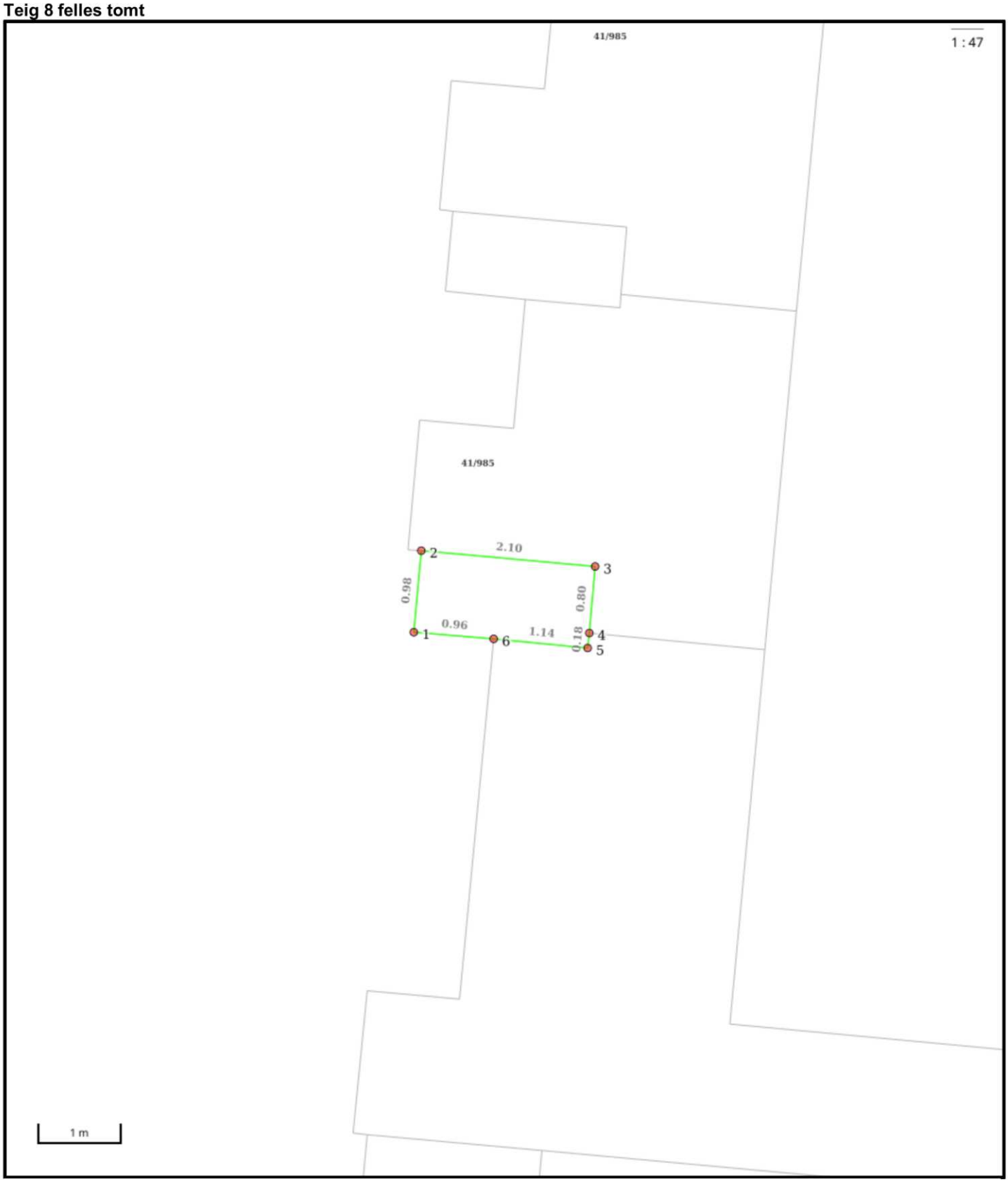
Areal: 222,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 579,00	590 149,44	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 574,75	590 149,80	4,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 570,61	590 150,16	6,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 570,09	590 144,05	0,85m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 569,24	590 144,12	6,40m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 568,69	590 137,74	5,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 640 573,90	590 137,29	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 640 578,15	590 136,93	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 640 582,40	590 136,57	4,44m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 640 586,82	590 136,19	12,53m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 640 587,88	590 148,68	4,63m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 640 583,27	590 149,08	4,29m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 8 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

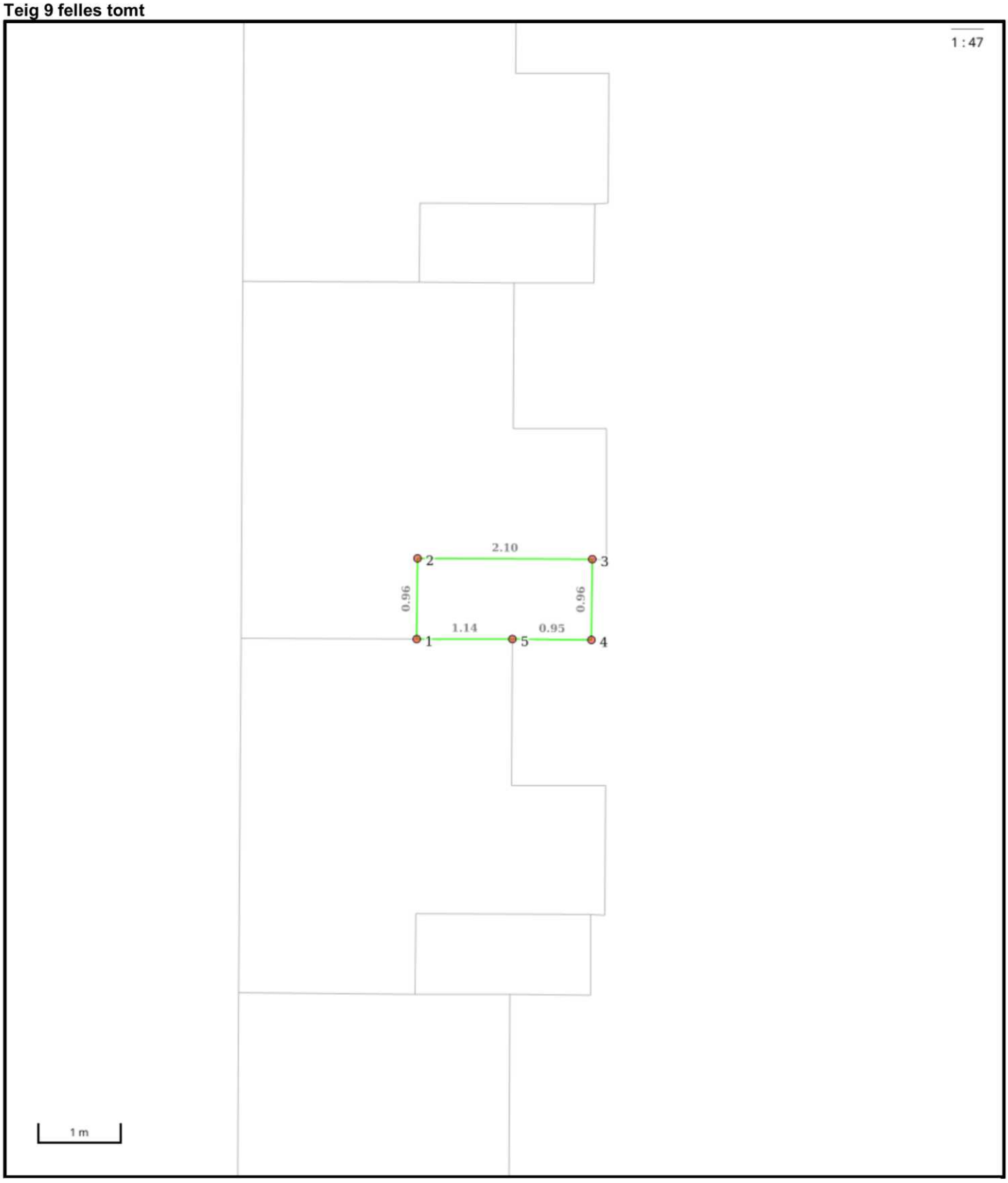
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 575,96	590 172,32	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 576,94	590 172,32	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 576,94	590 174,42	0,80m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 576,14	590 174,42	0,18m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 575,96	590 174,42	1,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 575,96	590 173,28	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 9 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

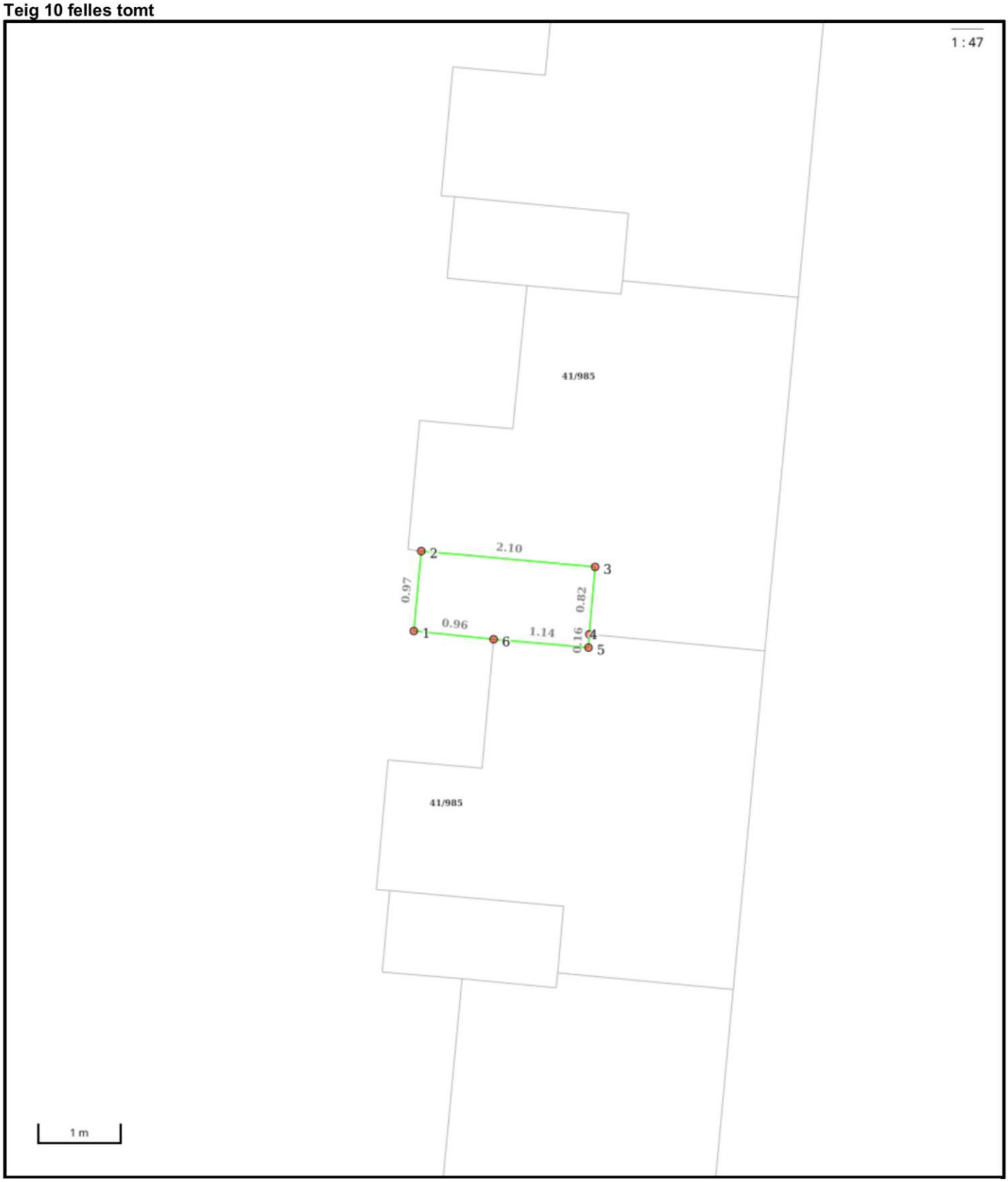
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 579,18	590 151,55	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 580,14	590 151,47	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 580,32	590 153,56	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 579,36	590 153,64	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 579,28	590 152,69	1,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 10 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

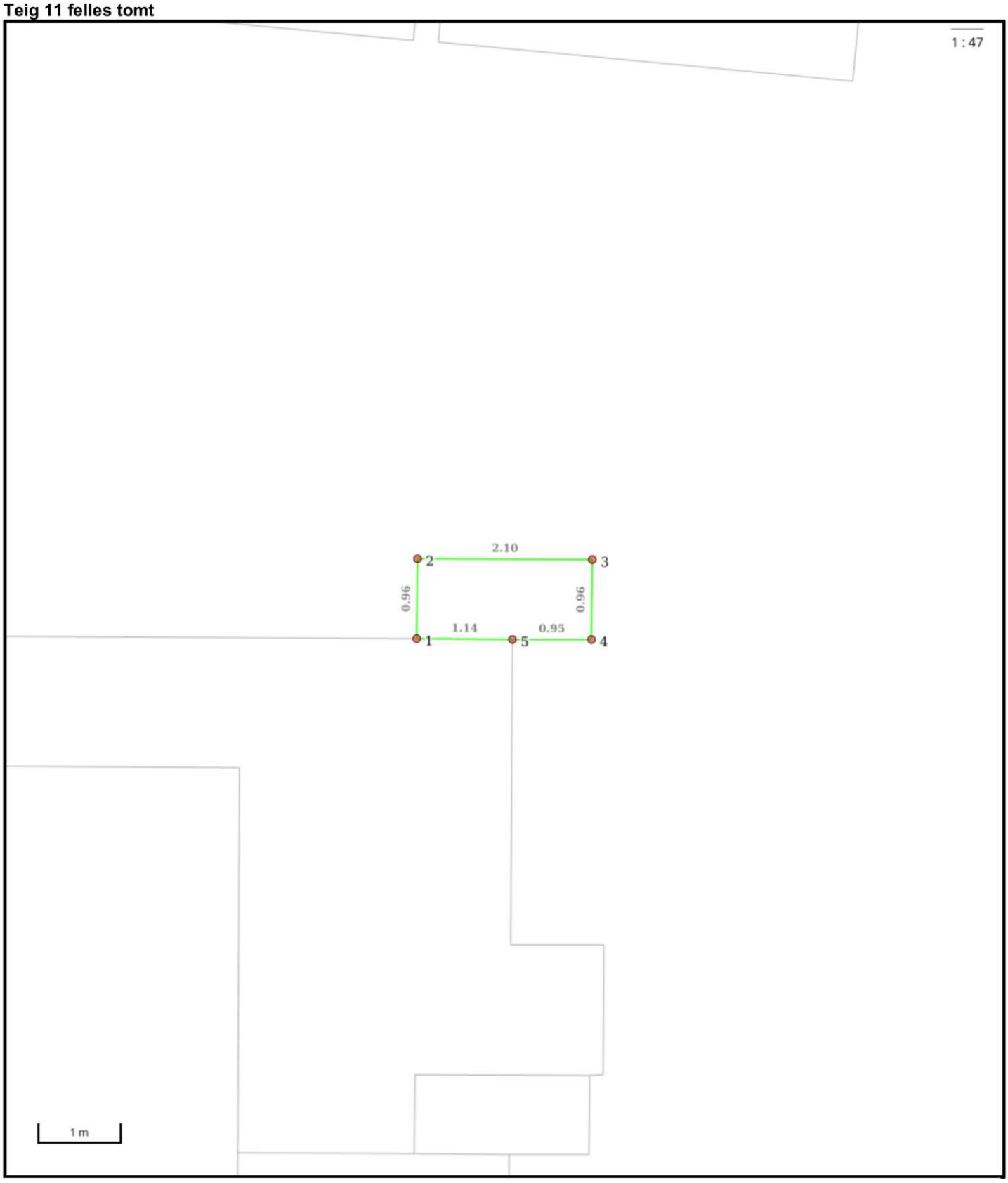
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 580,07	590 172,33	0,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 581,04	590 172,33	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 581,04	590 174,43	0,82m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 580,22	590 174,43	0,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 580,06	590 174,43	1,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 580,06	590 173,29	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 11 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

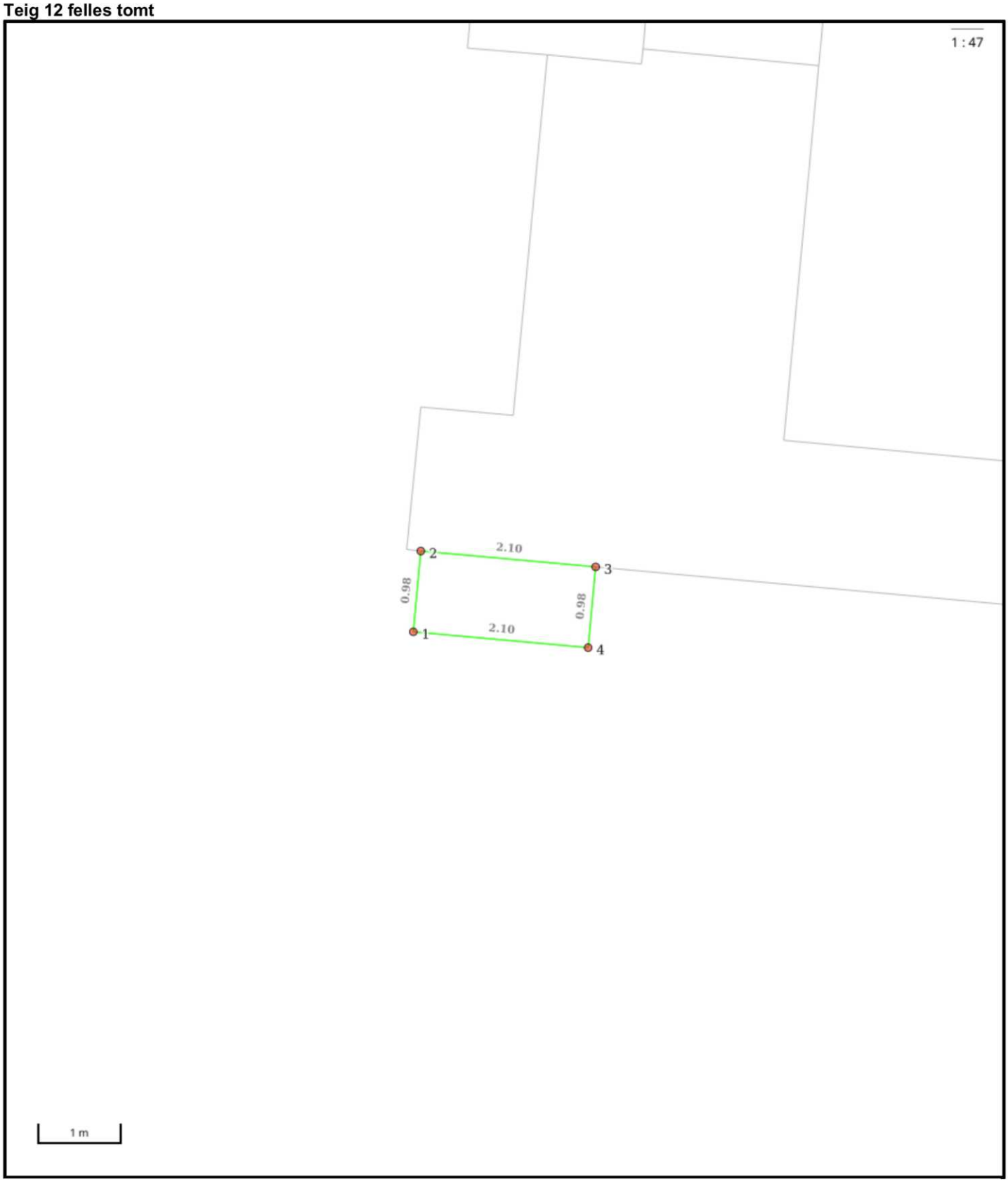
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 589,61	590 150,66	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 590,57	590 150,58	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 590,75	590 152,67	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 589,79	590 152,75	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 589,71	590 151,80	1,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 12 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

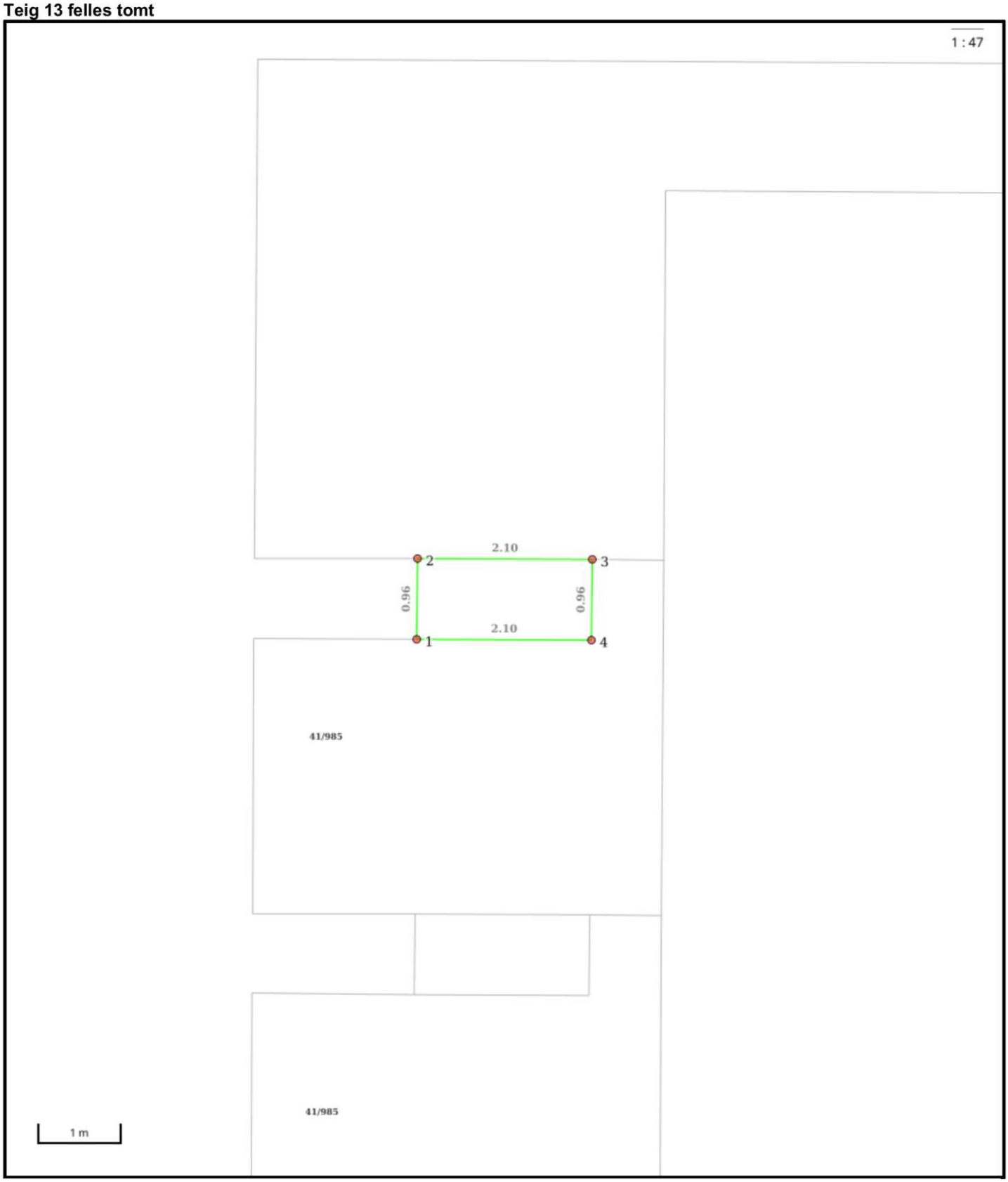
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 568,92	590 172,31	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 569,90	590 172,31	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 569,90	590 174,41	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 568,92	590 174,41	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 13 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

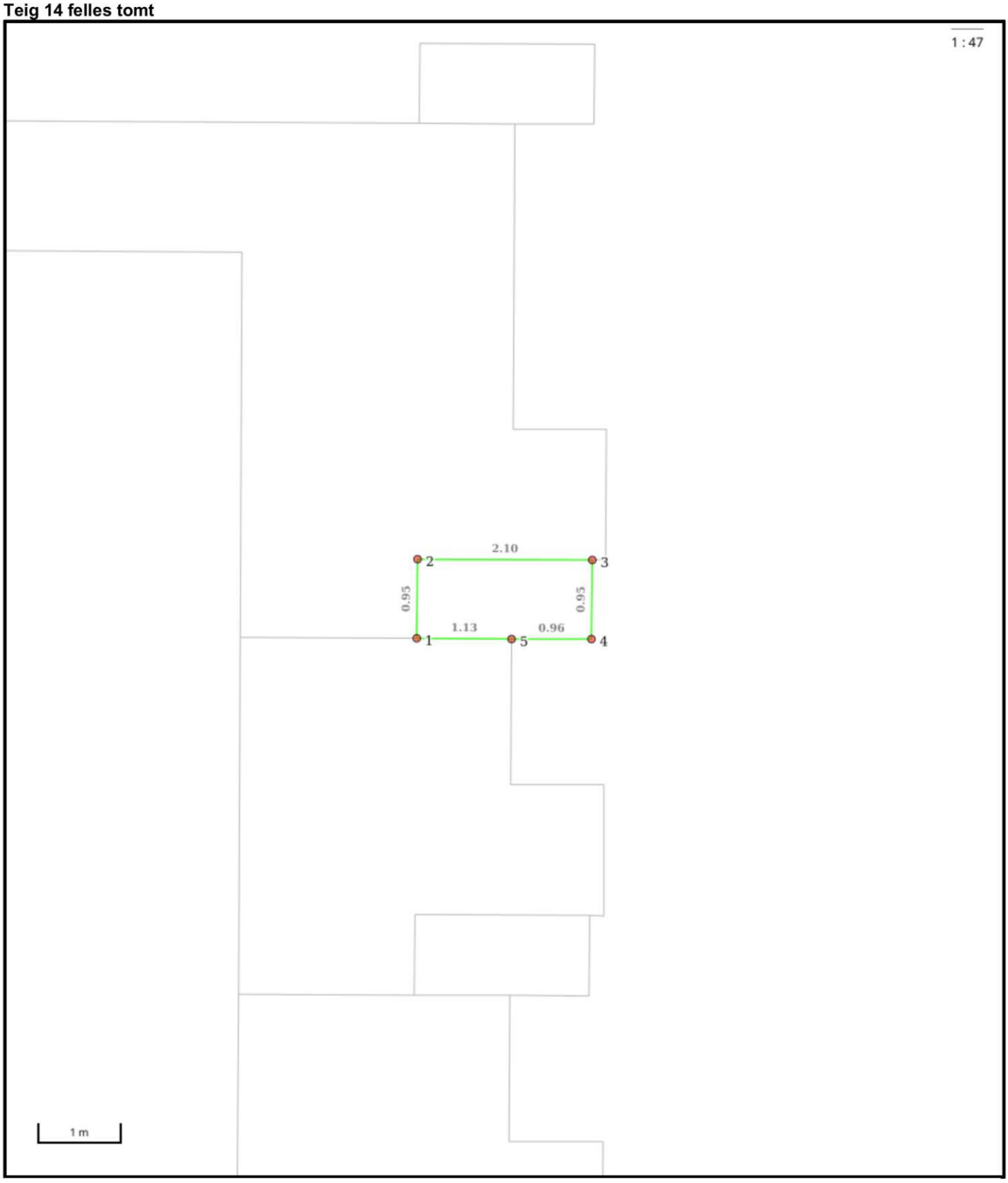
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 581,19	590 133,70	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 582,15	590 133,62	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 582,33	590 135,71	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 581,37	590 135,79	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 14 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

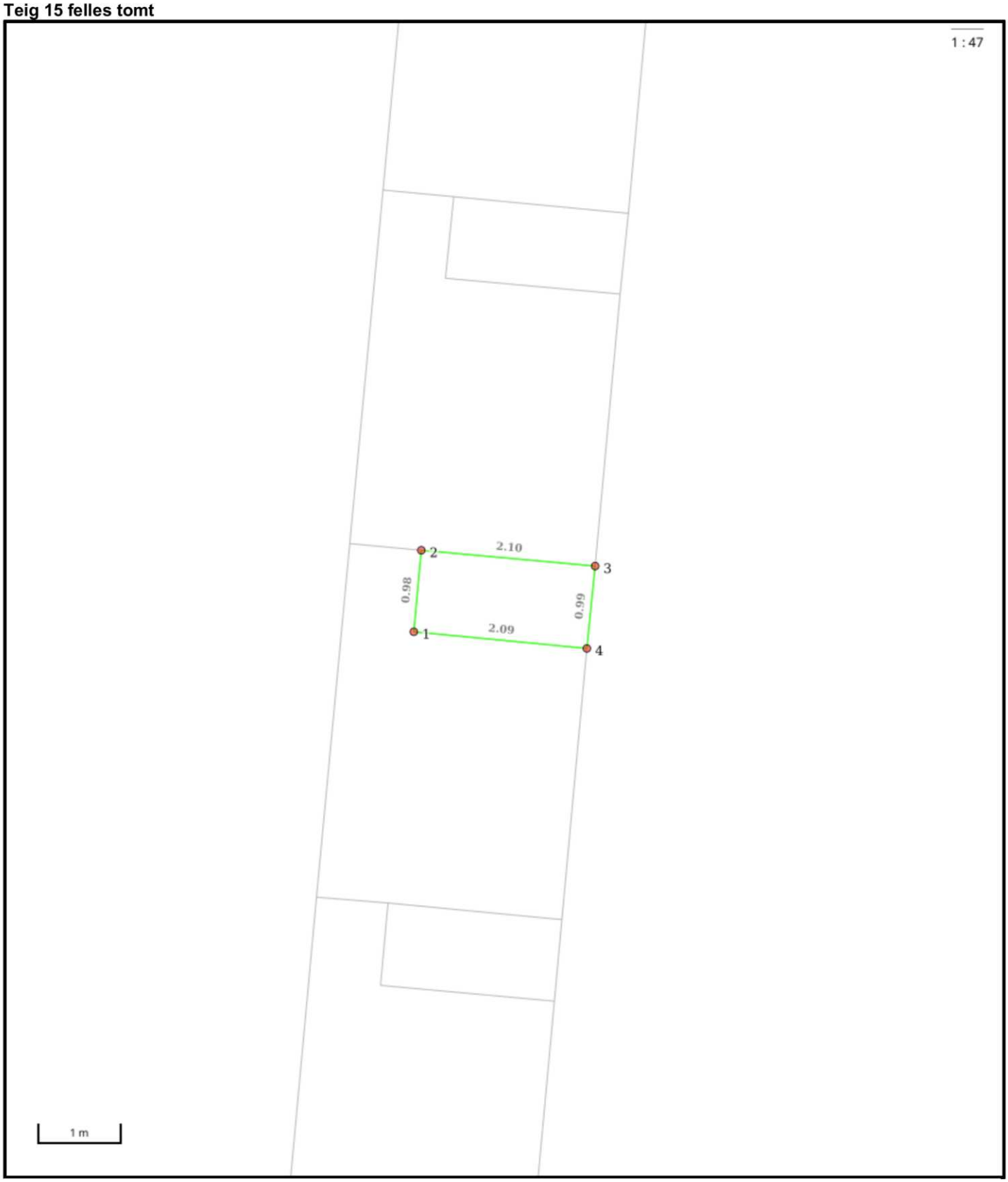
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 583,45	590 151,19	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 584,40	590 151,11	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 584,58	590 153,20	0,95m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 583,63	590 153,28	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 583,54	590 152,32	1,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 15 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

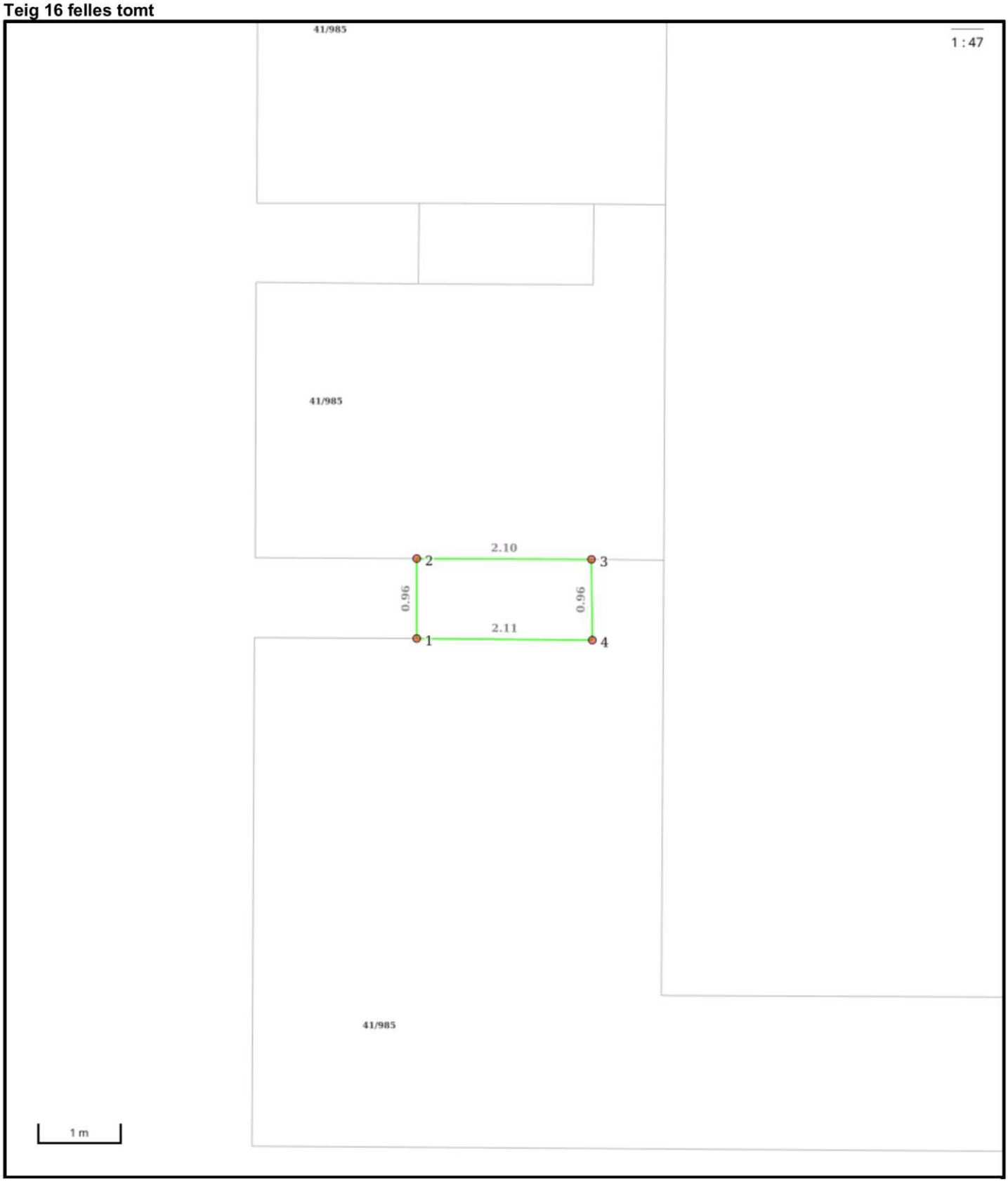
Areal: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 579,25	590 189,95	0,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 580,23	590 189,95	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 580,23	590 192,05	0,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 579,24	590 192,04	2,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 16 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

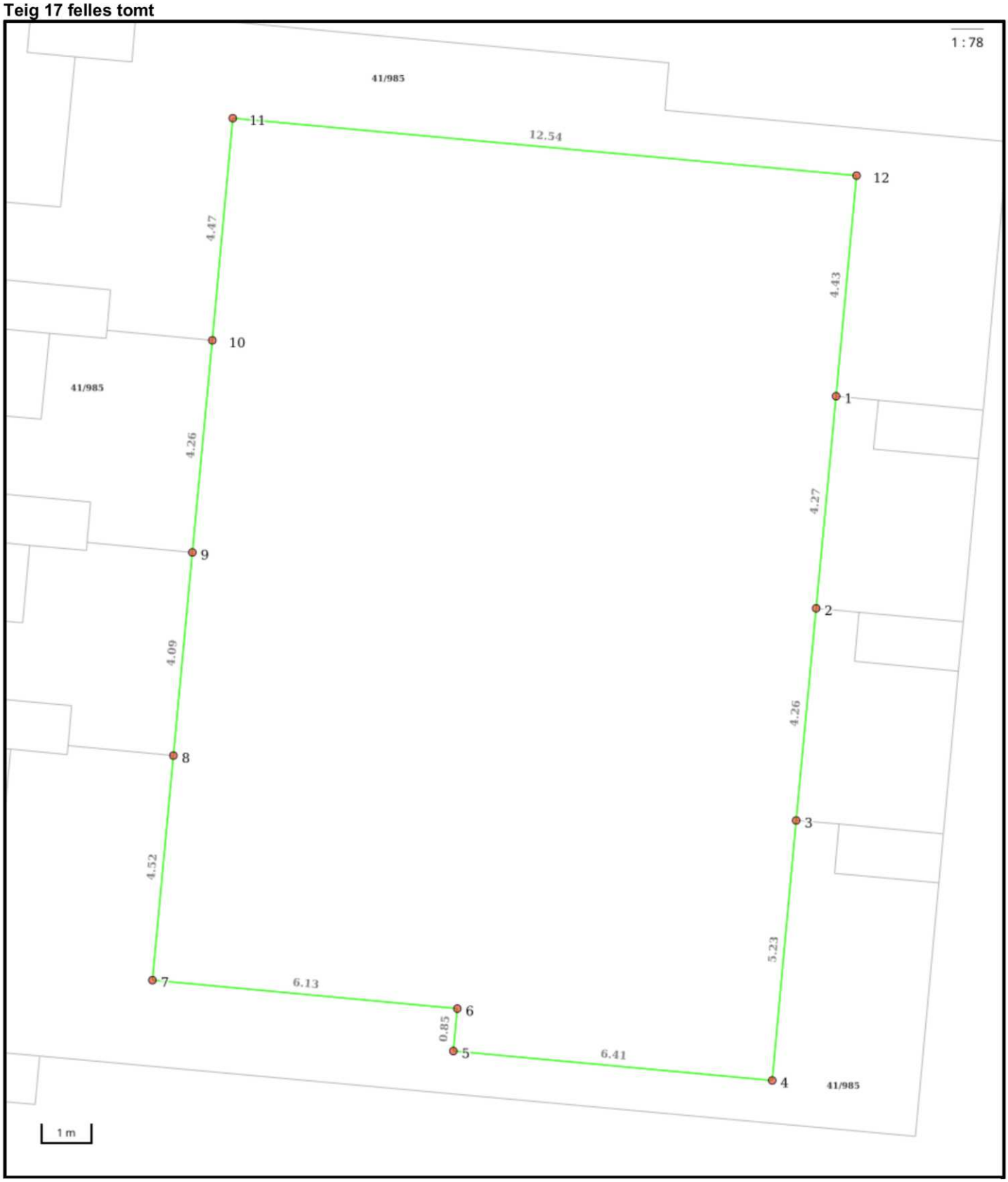
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 572,69	590 134,42	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 573,65	590 134,34	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 573,83	590 136,43	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 572,87	590 136,52	2,11m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 17 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

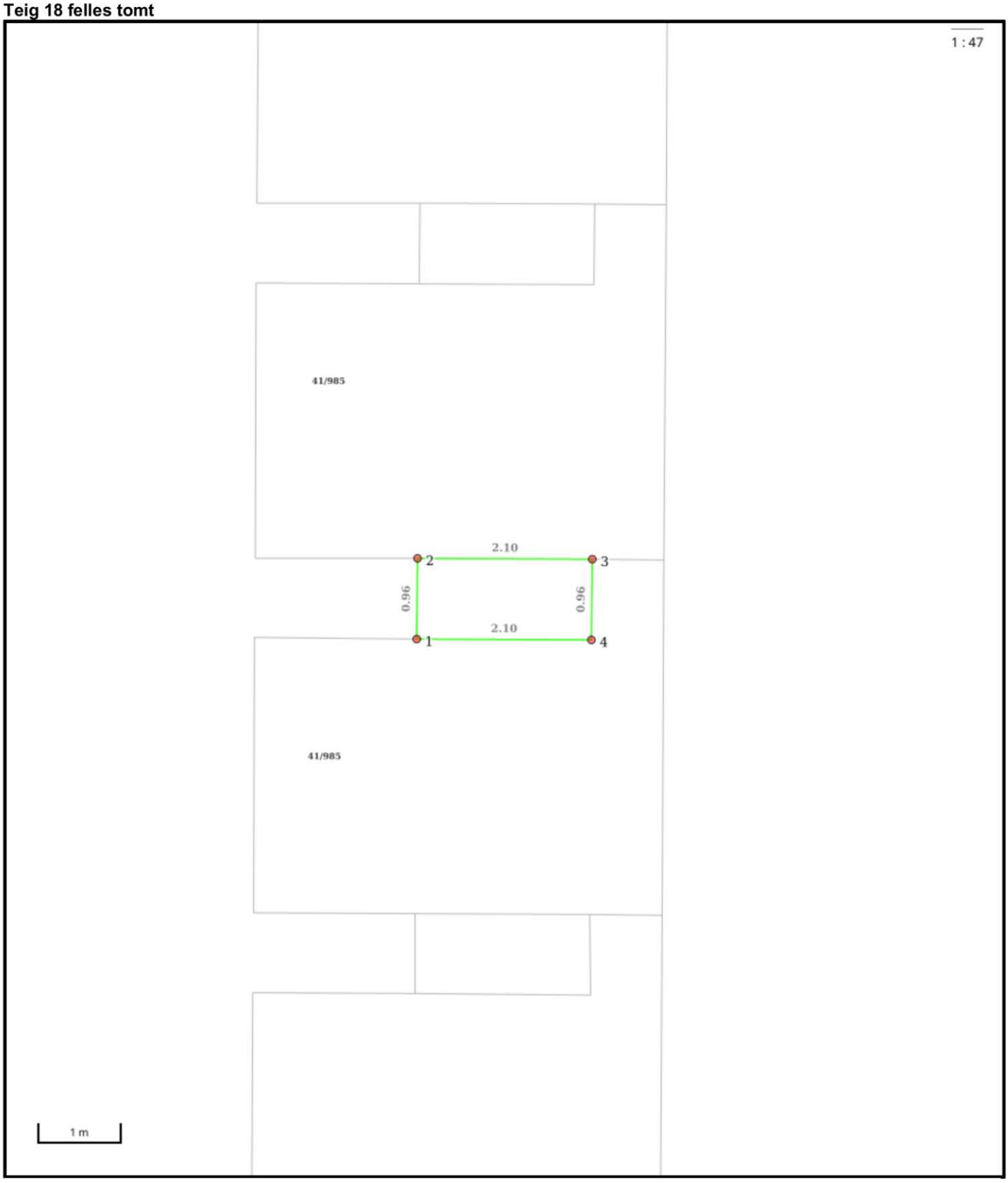
Areal: 222,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 584,50	590 189,10	4,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 580,23	590 189,09	4,26m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 575,97	590 189,08	5,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 570,74	590 189,07	6,41m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 640 570,75	590 182,66	0,85m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 640 571,60	590 182,66	6,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 640 571,61	590 176,53	4,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 640 576,13	590 176,54	4,09m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 640 580,22	590 176,55	4,26m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 640 584,48	590 176,56	4,47m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 640 588,95	590 176,57	12,54m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 640 588,93	590 189,11	4,43m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 18 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

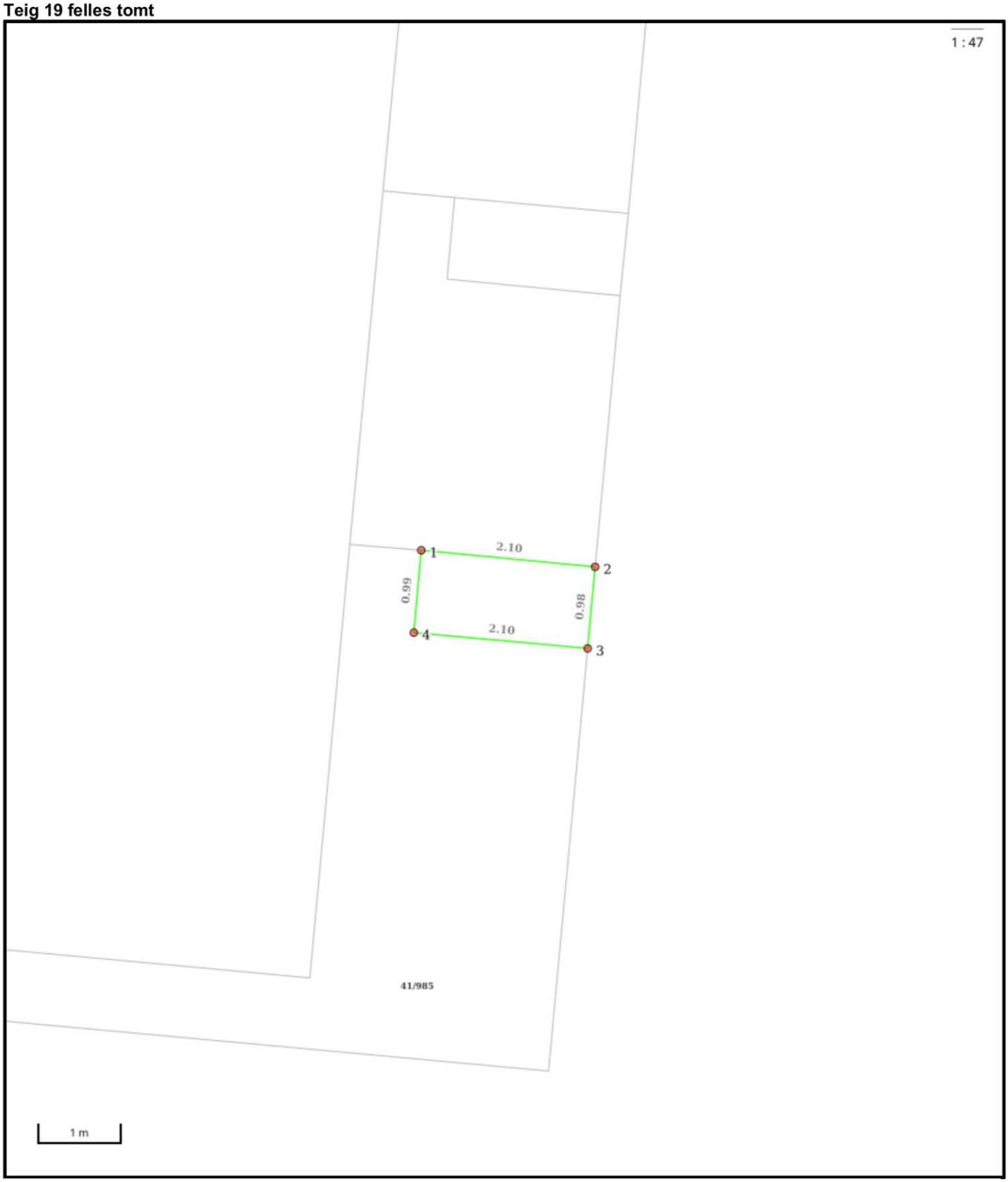
Areal: 2,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 576,94	590 134,06	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 577,90	590 133,98	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 640 578,08	590 136,07	0,96m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 577,12	590 136,15	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 19 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: 2,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 575,97	590 189,94	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 640 575,96	590 192,04	0,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 574,98	590 192,04	2,10m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 640 574,98	590 189,94	0,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(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.

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 125 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 125 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B6.0

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 676 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2-1
	Delareal 1 819 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 419 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P12
	Delareal 210 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013001)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 6.0
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10967/2013001.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 068 m^2 **Formål** Parkering

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 2013001

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 6.0, PLANID 2013001

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Fellesbestemmelser

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

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

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

§ 2.3 Parkering skal skje etter gjeldende norm for Fornebu:

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

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

§ 2.4 Miljø

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

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

§ 2.5 Samfunnstjenester

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

§ 2.6 Opprydning og håndtering av eventuelle forurensede masser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Uteoppholdsareal, felt U1-13

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

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

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

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

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

§ 6 Lekeplass, felt L

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

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

§ 7 Parkering, felt P1-13

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

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

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

§ 8 Parkeringshus/-anlegg under bakken

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

§ 8.2 Utgår.

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

§ 9 Kjøreveg, felt K

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

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

§ 10 Før rammetillatelse for noen del av bebyggelsen gis

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

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

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

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

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

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

§ 12 Før bebyggelse kan tas i bruk

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

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

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU								

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**
Avløp	154 028,16 kr
Renovasjon	195 446,04 kr
Vann	131 789,58 kr
Sum	**481 263,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreaIlkkeOppdatert	0%	10 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
6A - Avfallssug - husholdningrenovasjon	25%	33 stk	5922.61	1/1	0 %	195 446,20 kr	65 148,70 kr
Vann etter areal	15%	3033 m2	39.80	1/1	0 %	120 717,95 kr	40 239,24 kr
Avløp etter areal	15%	3033 m2	45.26	1/1	0 %	137 285,71 kr	45 761,90 kr
					Sum	**453 449,86 kr**	**151 149,84 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: 28.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ida Arkitekter AS
Drammensveien 126A
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Irmelin Muri	15/103492 - 17/13412/TRAP	19.01.2017

Adresse - Tiltak:	Bjørnenga 4 og 6 - Storøya - tun B2-1 - bygg A og B samt kjeller
Gnr/Bnr:	41/847
Tiltakshaver:	FORNEBU BOLIGSPAR AS
Ansvarlig søker:	IDA ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

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

Rammetillatelsens vilkår 11-15 er oppfylt til midlertidig brukstillatelse. Søker har bekreftet at tilgrensende uteoppholdsareal U18 er etablert iht. godkjent utomhusplan i sak 15/105652 (tidligere sak 07/2941). Oppdatert miljøoppfølgingsplan er i orden. Sluttrapport avfall er godkjent.

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	41	**Bnr**	985	**Fnr**	0	**Snr**	17
Adresse	Bjørnenga 6 A, 1364 FORNEBU						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2013/20557	Bjørnenga 4 og 6 - Storøya - tun B2-1 - bygg A og B samt kjeller	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/103492	Bjørnenga 4 og 6 - Storøya - tun B2-1 - bygg A og B samt kjeller	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/24840	Bjørnenga 6 A - innbygging av pergola	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Bærum kommune

VAledninger

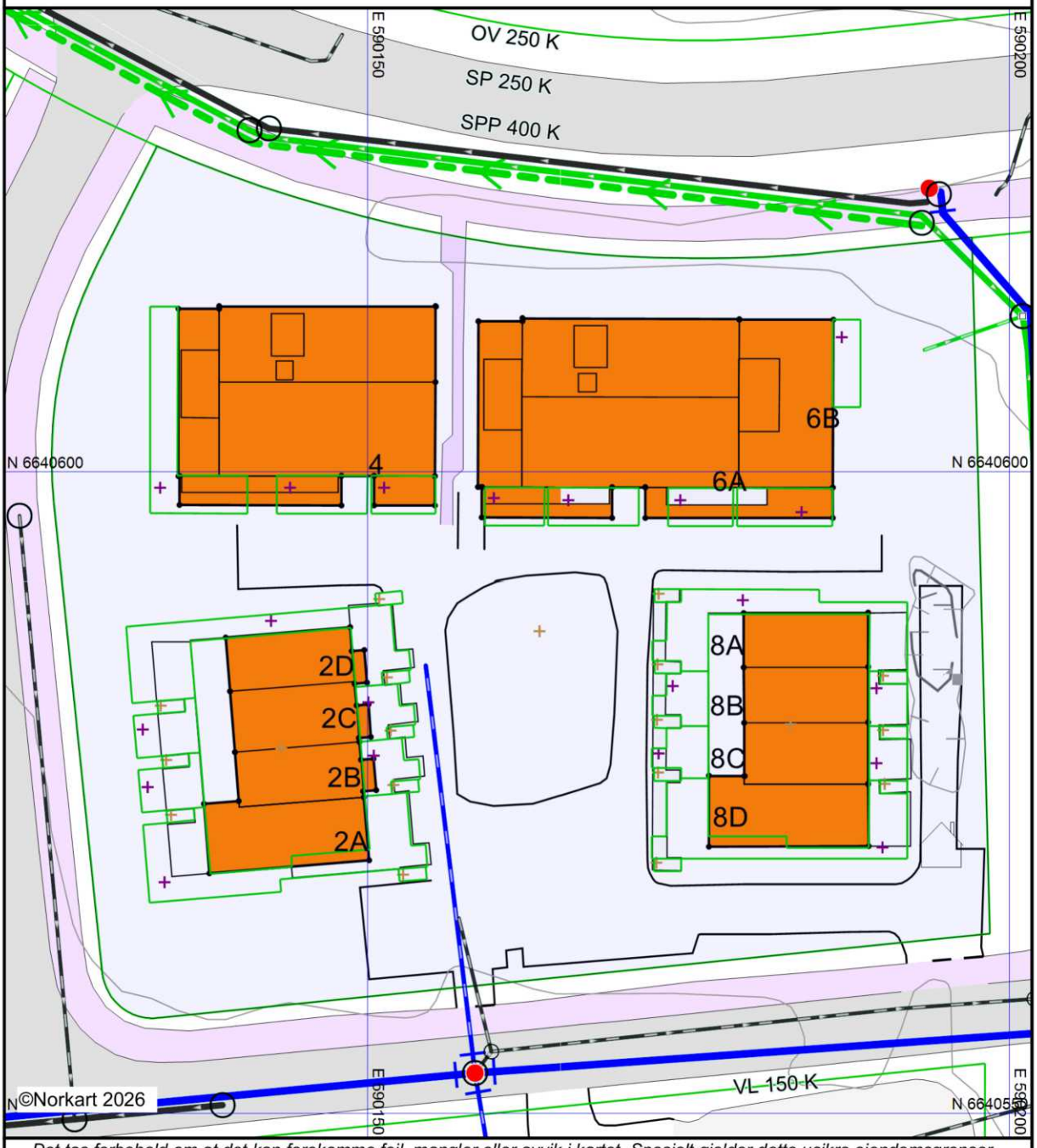
Eiendom: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

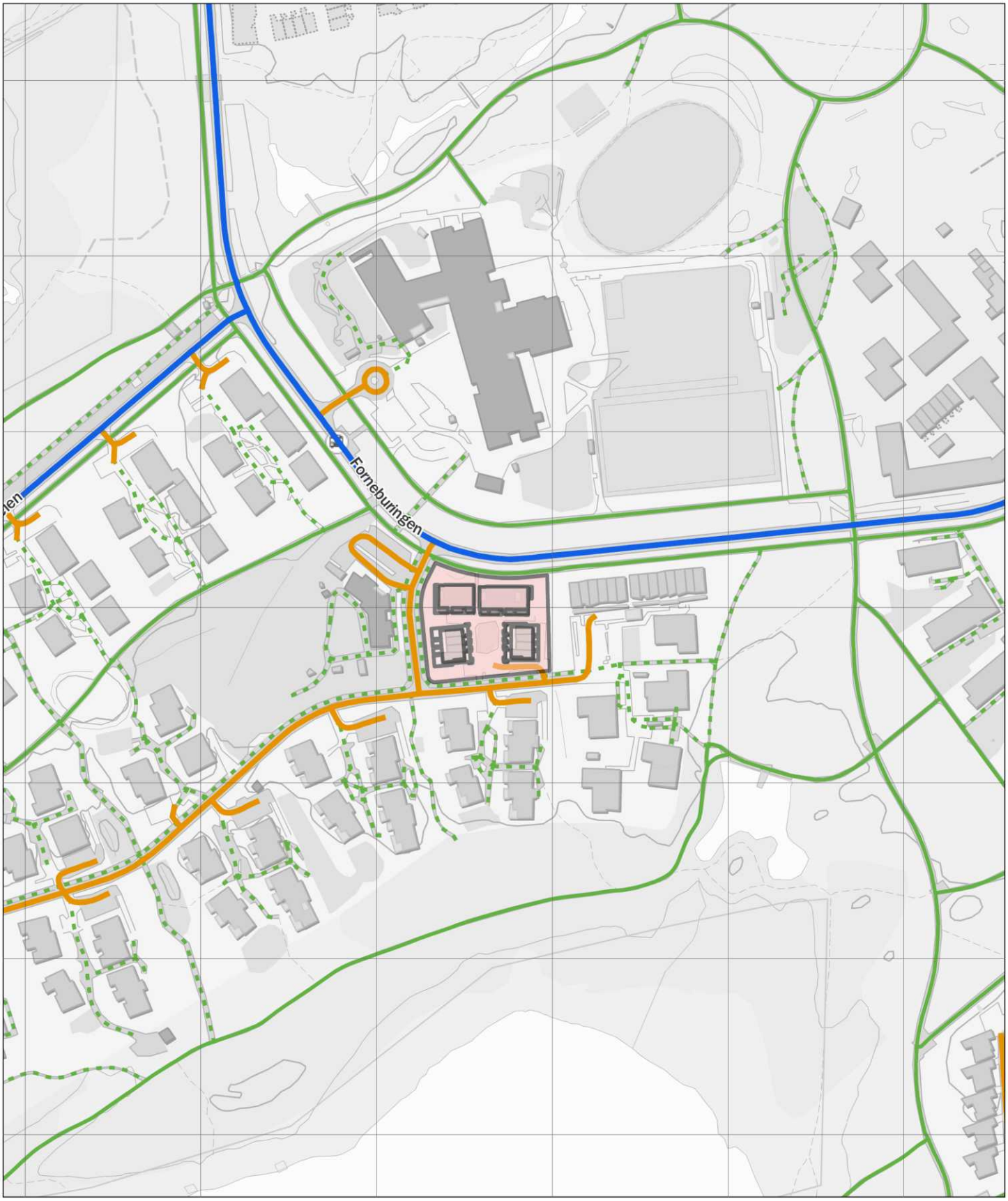
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/985/0/17
Adresse: Bjørnenga 6A, 1364 FORNEBU

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/05/2026



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnenga 6 A, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 985, Snr. 23, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260293

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

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

E-post: hakon.saether@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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