PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EVA NANSENS VEI 21

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Eva Nansens vei 21, 1364 FORNEBU BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 873, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26122 **Eiendomsverdi ref nr:** QH2916

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/Takstsenteret (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.

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.
Takstsenteret er et kontorfelleskap bestående av over 10 takstingeniører, og har lang erfaring i taksering og vurdering av boliger og næringseiendommer, inkludert utarbeidelse av tilstandsrapporter. Takstsenteret påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold. Kontoret vårt ligger på Stabekk i Bærum. Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi besørger taksering over hele landet. Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet i over 25 år.



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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

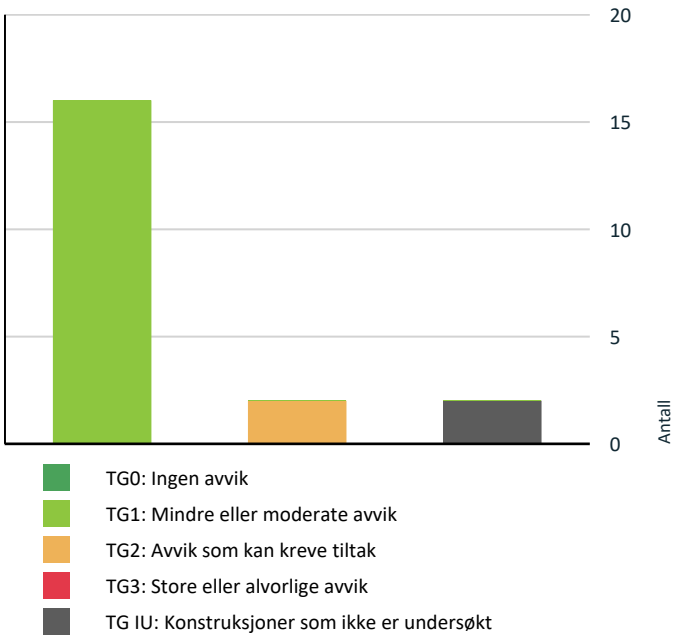
4 - roms leilighet i 2. etasje med balkong

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

Prospekt tegning og byggetegning (ukjent om dette er den siste) funnet på kommunens hjemmeside er lagt til grunn for vurderingen.

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 2. etasje med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Benkeseksjon/fronter** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Gå til side

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Informasjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eier opplyser:
Korrespondanse eier hadde med styret i Koksabukta vedr. vannlekkasje fra taket i leiligheten. Etter et historisk styrtregn i august 2023 konstaterte eier vannlekkasje fra taket i stuen og meldte det til styret. Teknikere fant ingen feil og det har aldri vært problemer før eller siden. Tesen var at vann hadde kommet inn i etasjeskillet fra terrasser liggende over min.

Dette er tatt inn som informasjon og ikke vurdert av takstingeniøren. Kontakt eventuelt styret for flere detaljer.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig fasadekledning består av tegelstein.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen og lett tilgjengelige steder. 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra et helhetsinntrykk for område ved balkongen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i treramme med isolerglass fra byggeår.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør (B30S og 40 db) fra byggeår. Døren har kikkehull, dørpumpe og er merket H0202.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/veranda i betongkonstruksjon utenfor stue. Betong som dekke.

Tilstandsrapport

Rekkverk i stål og murkonstruksjon med rekkverkshøyden på ca 1 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. Utvendig fasadekledning bestående av teglstein og 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 med belegg og fliser. Malte flater i felles oppgang.
Balkong i betongkonstruksjon.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- 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.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte, glatte flater.
Himling: Malte betongelementer og malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er normalt i en brukt bolig.

Det er registrert riss i betongelement i stue. Ut fra opplysninger gitt under befaringen og takstingeniørens vurderinger er det ikke unormalt at slike riss oppstår. Tilbakemelding fra utbygger er at dette er normalt og eventuelt må overflatebehandles om man ikke ønsker at dette er synlig. Kontakt eventuelt egne fagpersoner.

Overflater i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene før budgivning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

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 riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/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.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 33 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

Det er registrert bom (hul lyd under fliser), men dette er ikke registrert i sammen med riss/sprekker i fuger og er derfor bare kommentert.

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).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membran/mansjett er ført under klemringen.

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 er i ferdigattest/midlertidig brukstillatelse 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 boligen er oppført i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
I tillegg er det synlig godkjenning av baderommet fra Sintef i rørkoblingsskapet i himlingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Heldekkende servant på benkeseksjon med glatte fronter. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Eneste dokumentasjon på hvordan overløp fra innebygget toalettsisternene (baderom og toalettrom) er løst er i ferdigattest hvor det fremgår at

Tilstandsrapport

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 medhol av plan- og bygningsloven.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Benkeseksjon/fronter

Beskrivelse

Benkeseksjon/fronter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling på noen fronter..

Konsekvens/tiltak

• Avviket er vurdert til å være av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avviket må skadet innredning skiftes ut.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Spalte for tilluft under dørblad kan med fordel utvides.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er prefabrikkert/baderomskabin fra byggeår 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.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glatt innredning og benkeplate i stein/kopositttstein med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl, og fryseskap. kjøkkenøy. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og playe mellom over- og underskap.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegger: Malte, glatte flater og tapet.
Himling: Malte flate.
Innredning: Heldekkende servant på benkeskap, speil og vegghengt toalett.

Toalettrom inkludert innredning i boligen er kun beskrevet da det er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven at disse skal vurderes. På bakgrunn av dette er det ikke satt noen tilstandsgrad på dette punktet og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, skader, bom m.m.
Hvordan rommet fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person.
Interessenter bes derfor om selv å vurdere overflatene samt innredningen før budgivning.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

"Rør i rør" (plast) system. Fordelingsskap for forbruksvann og varme i bodrommet. Overløp er vurdert til å være ført i rør til baderom/rom med sluk. I tillegg finnes fordelingsskap i baderomshimlingen. Stoppekraner i fordelingsskapet i bodrommet.

Vannrørene i fordelingsskapet 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 Innvendige 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

Balansert ventilasjon (sentralanlegg).

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

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.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Fordelingsskap for varme i bodrommet (samme skap som for forbruksvann).

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.
8 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.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere som felles brannvarsling.
Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert Watergard e.l ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

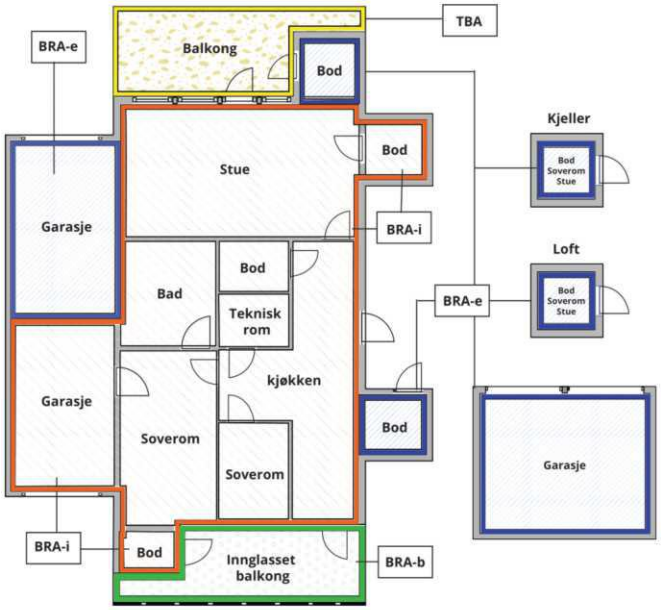
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4 - roms leilighet i 2. etasje med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	95			95	16
Kjeller under området)		5		5	
SUM	**95**	**5**			**16**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, toalettrom, bod		
Kjeller under området)		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: Nettingbod ved garasjeplassen. Garasjeplass for én bil på plass merket med 28. Det er montert el- billader på garasjeplassen.

Kjeller: Eier opplyser at det er felles bodrom for vedlikehold av blant annet sykler og ski.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Prospekt tegning og byggetegning (ukjent om dette er den siste) funnet på kommunens hjemmeside er lagt til grunn for vurderingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble lagt fliser i gang/entré i 2021/22.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Henrik Vikjær Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	873		28			Ikke relevant

Adresse
Eva Nansens vei 21

Hjemmelshaver
Andersen Henrik Vikjær

Eierandel
95 / 15520

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Prospekttegning		Prospekttegning mottatt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold

Forutsetninger

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: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260344
Addresse	Eva Nansens vei 21		
Postnr.	1364	Sted	FORNEBU
Selgers navn	Henrik Vikjær Andersen		

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?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Boretslag

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Etter et historisk styrtregn i august 2023 konstaterte jeg vannlekasje fra taket i stuen og meldte det til Styret i Eiendommen. Teknikere fant ingen feil og det har aldri vært problemer før eller siden.

Er forholdet utbedret?

eknikere fant ingen feil og det har aldri vært problemer før eller siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved overtakelse

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.10.2026

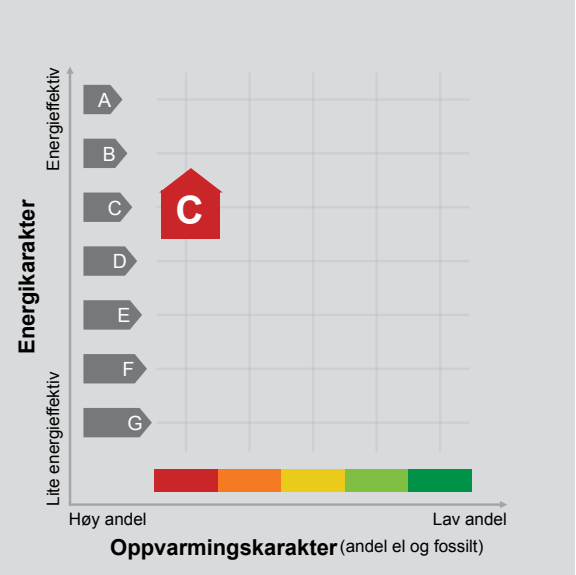
Signert av *Henrik Vikjær Andersen*

Initialer selger:
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KOKSABUKTA
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	873
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300208130
Merkenummer	Energiattest-2025-234174
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eva Nansens vei 17	300208130	H0202	59	0	
Eva Nansens vei 21	300208129	H0202	28	0	
Eva Nansens vei 17	300208130	H0302	66	0	
Eva Nansens vei 21	300208129	H0302	35	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	228 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,33 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,69
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 636 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 902 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 636 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 636 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 636 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

V E D T E K T E R

for

Sameiet Koksabukta, org. nr. 998 894 166

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet
og endret på årsmøtet den 29.11.2018 og 27.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Koksabukta. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.07.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 194 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 873 i Bærum kommune.

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

(3) De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenhetene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Ekstern bod i garasjekjeller
- Parkeringsplass(er) i garasjekjeller

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

(5) Utbyggingsområdene på Fornebu er delt opp i delområder hvor Sameiet Koksabukta utgjør et delområde. Området utgjør ett sameie og veier, grøntarealer, lekeplasser m.v. vil også være fellesarealer i sameiet.

Sameiet er pliktig til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

(6) Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(5) Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører bebyggelsens eksteriør, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husordensreglene om dyrehold skal til enhver tid følges.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Fysisk bruk av parkeringsplassene i Koksabukta, bruk av fellesarealer i hht. tinglyste erklæringer og Fornebu Felles

(1) Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Garasjeplasser som er solgt er tillagt den enkelte seksjon som tilleggsdel.

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

(3) Styret har rett, etter varsel, til å fjerne for eierens regning biler som er parkert i strid med disse vedtektene eller husordensreglene.

(4) Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til «Fornebu Felles» som forvaltes av Fornebu Driftsforening, jfr. vedtektenes § 1-2 (5).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Garasjeanlegget har et visst antall gjesteplasser for el-bil. Gjeste elbilplassene skal til enhver tid være tilgjengelig for gjester og skal ikke brukes av beboere uten styrets skriftlige godkjennelse.

(2) Den enkelte seksjonseier med egen parkeringsplass kan, etter godkjennelse fra styret, selv bekoste teknisk opplegg, kabling og uttak for forbruk knyttet til seksjonseierens egne elektriske kurs. Kun utstyr og leverandør godkjent av styret kan benyttes. Styret skal motta samsvarserklæring når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning for drift/funksjon av kjøretøy og alle kostnader knyttet til dette skal dekkes av den som til enhver tid disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.
(3) Unntak gjelder for de få som ikke har egen måler ihht avtale med styret – her skal strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat og svarapparer

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) Installasjoner eter stoppekranen i fordelingsskap i leiligheten, inkludert samlestokk, aktuatorer og gulvvarmestyring, men unntatt energimålere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

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

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

(7) Sameiet har vedlikeholdsplikt av rampe mot vannspeilet i ”Koksaknekken”.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til felles kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

(3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget som parkeringsareal, så som vedlikehold av garasjeport, renhold/feiing mv. fordeles likt pr. garasjeplass med unntak av strøm som fordeles etter sameiebrøken.

(4) Dersom det er installert måler i hver leilighet for måling av forbruk, skal utgiften knyttet til forbruket avregnes etter avlest målerstand.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig..

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

(4) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

LINK Arkitektur as
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/7834 - 15/175702/JEB	07.08.2015

Adresse - Tiltak:	Eva Nansens vei 21 og 23 - Koksabukta - boligblokk B
Gnr/Bnr:	41/873
Tiltakshaver:	Fornebu Boligspar AS c/o Fornebu Utvikling ASA
Ansvarlig søker:	LINK Arkitektur as
Tidligere arkivsakID:	10/24215

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KOKSABUKTA

Organisasjonsnummer: 998894166
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Storøya skole, Forneburingen 140, 1364 Fornebu - Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at protokollvitner velges på møte

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Leegaard Odner og Inger Adelheid Gjersvik Dalby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 350.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at samlet godtgjørelse for perioden 2025/2026 fastsettes til kr 350 000,-.

Ifølge tall fra OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper med 81–250 boliger på et nivå som, omregnet for 194 boliger, tilsvarer ca. kr 363 000 per år. Sameiet Koksabukta vil med foreslått honorar dermed ligge noe under gjennomsnittet for tilsvarende boligselskaper.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å vedta forslaget.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350.000

✓ **Vedtatt.**

7. Gjesteparkering

Fremmet av: Jens Lomsdalen

Da har vi kommet i gang med Vest park, var skeptisk til det, men synes det fungerer meget bra, men har et forslag :

Styrets innstilling
Styrets innstilling:

Styret viser til at vi nylig har inngått avtale med VestPark og startet håndheving av gjeldende regler for gjesteparkering. Ordningen er fortsatt i en oppstarts- og innkjøringsfase.

Styret mener det er hensiktsmessig å avvente eventuelle endringer i regelverket til vi har høstet tilstrekkelig erfaring med dagens løsning og kan evaluere hvordan ordningen fungerer over tid.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas nå, og at dagens regler videreføres inntil videre.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utrede/iverksette opplegg for wifi/trådløst internet eller mobildekning i garasjen

Fremmet av: Anders Nordby

Moderne biler er Internet-tilkoblet, og har nytte av tilgang til Internet for oppdatering, sjekk/endring av status på bil via app. Men det er ikke mobildekning eller wifi i garasjen. Også for sikkerhet om noe skulle skje mens en er i garasjen er dette relevant. Wifi kan tenkes å være rimeligere, men vil ikke gi full funksjonalitet for fjernstyring av biler samt krever at mobiltelefoner både logger på wifi og at en slår på wifi calling for at det skal fungere.

> **Forslag til vedtak:**
> a) Styret bes utrede alternativer for wifi eller mobildekning i garasjen.
> b) Styret bes utrede og gis fullmakt til å iverksette løsning for wifi eller mobildekning i garasjen. Tilbud fra Dekningspatruljen er på 283300,- (kjøp) med drift/support til kr 590,- eks.mva. per måned eller 6890,- (leie per måned) eks.mva. Delt på 194 boenheter blir dette 1460 per bolig for kjøp, eller 35,50 per måned for leie. Valgt løsning bør ikke være nevneverdig dyrere enn dette, kostnadsramme settes til 300000 for kjøp med drift/support til kr 590,- eks.mva., alternativt tjenestemodell med samlet månedlig kostnad på inntil kr 7000 eks.mva.
>
> ✓ **Vedtatt. Alternativ a) ble vedtatt mot 9 stemmer.**

9. Forslag til sameiet – Utredning av integrert kjøleløsning i eksisterende ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Anette Holt

Jeg ønsker å fremlegge et forslag om at sameiet beslutter å gjennomføre en grundig analyse av kostnader og tekniske muligheter knyttet til å etablere kjøling i eksisterende ventilasjonsanlegg i sameiets bygninger.

Dagens ventilasjonsløsning gir ikke mulighet for aktiv nedkjøling. Forslaget om frivillig installasjon av mobile kjøleanlegg ble tidligere nedstemt på et ekstraordinært møte ved utgangen av 2025, og dette har i praksis hindret beboerne i å kunne iverksette tiltak for å forbedre en allerede prekær situasjon i egne leiligheter. Mange beboere opplever fortsatt høye innetemperaturer om sommeren, selv med bruk av lameller, screens og mobile kjøleanlegg, som har vist seg å ha begrenset effekt.

Bygningsmassen har i tillegg egenskaper som gjør at den lagrer varme over lang tid, også etter at utetemperaturen har falt. Dette medfører et vedvarende inneklimaproblem i sommerhalvåret, som etter min vurdering ikke lar seg løse med dagens ventilasjonsløsning.

Forslaget om frivillig installasjon av kjøleanlegg for den enkelte beboer ville i stor grad ha løst problemet, men ble nedstemt. Det er derfor nødvendig å vurdere alternative løsninger, da situasjonen fortsatt er uendret for mange beboere.

Det vises til lovpålagte krav om et forsvarlig inneklima i boliger, jf. plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK10 for bygninger oppført før 2017. TEK10 §13 2 stiller krav om at boliger skal ha tilfredsstillende ventilasjon, luftkvalitet og temperaturforhold, slik at helse, trivsel og komfort sikres. Selv om spesifikke krav til kjøling eller maksimal innetemperatur ikke var eksplisitte, gjelder prinsippet om forsvarlig inneklima. Fagmiljøer (Norsk Helseinformatikk, SINTEF Byggforsk) anbefaler 20–24°C som normal innetemperatur for oppholdsrom. TEK10 §13 2 tolkes i praksis slik at boligen skal ha temperaturer som gjør det mulig å oppholde seg komfortabelt, sove, arbeide og gjennomføre daglige aktiviteter uten helserisiko. Når en leilighet opplever 28–32°C døgnet rundt (tross beboeres egne tiltak), anses dette ikke som forsvarlig eller tilfredsstillende. Sameie har derfor et

ansvar for å sikre at inneklimaet er forsvarlig for alle beboere, også i bygg oppført før TEK17, særlig når høye temperaturer påvirker helse og trivsel.

Styrets innstilling
Det er forbundet med en stor kostnad å utrede forslaget om kjøling og bør budsjetteres for i neste periode.

Utredning av kjøling:

- Konseptutredning bør gjennomføres,
- Konseptutredning – ett eller flere løsninger for kjøling skisseres grovt. Denne konseptutredningen skal også inkludere estimat på budsjettpriser.
- Estimert kostnad konseptutredning: 60-100 timeverk á 1.850 ink. mva = ca. 200.000,-
- Denne konspetutredningen vil danne underlag for evt. valg av løsning og videre arbeid med dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge ny styreleder samt 2 stk. styremedlemmer;

Vi har snakket med Steinar Manengen, som ønsker å bidra i styret og ønsker å stille til valg som styremedlem. Han bor i Eva Nansens vei nr. 21.

Innstilling
Styreleder Sigrun Nerheim, har sittet ut perioden og stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem Steinar Manengen; ny i styret

Arne Hadler-Olsen har sittet i styre nå 1 år, som varamedlem men har desverre ikke anledning til å fortsette i styre.

Inger A. Gjersvik Dalby har sittet i styre nå 1 år. som varamedlem

Dubravko Saric har sittet i styre i to år som styremedlem og har sagt seg villig til å fortsette ett år til.

Kjell Kristoffersen har sittet i styre i to år som styremedlem men stiller ikke til gjenvalg

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Furseth

Følgende stilte til valg:
Erik Furseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Steinar Manengen
Dubravko Saric

Følgende stilte til valg:
Steinar Manengen

Dubravko Saric

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger A. Gjersvik Dalby
Anette Holt

Følgende stilte til valg:
Inger A. Gjersvik Dalby
Anette Holt

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7245
SAMEIET KOKSABUKTA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOKSABUKTA

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

Dato for årsmøtet:

21. oktober 2025 kl. 18:00, Storøya skole, Forneburingen 140, Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kjøling av leilighetene med separate anlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KOKSABUKTA

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

Forretningsfører Sven Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende to eiere; Thea Klepp og Øyvind Aassve

Forslag til vedtak

Thea Klepp og Øyvind Aassve velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Kjøling av leilighetene med separate anlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter krever særskilt godkjenning for faste installasjoner på fasade, balkong og terrasse, herunder varmepumper. Styret har mottatt ønsker om å kunne etablere kjøling i leilighetene.

Styret foreslår at årsmøtet åpner for installasjon av aircondition på seksjonseiers egen terrasse, uten krav om særskilt søknad, så lenge installasjonen skjer innenfor felles rammer.
Dette krever en vedtektsendring og samtidig fastsettelse av en ny husordensregel.
Begge forslag behandles samlet i denne saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar både vedtektsendringen og den nye husordensregelen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at installasjon av aircondition på egen terrasse kan gjennomføres uten særskilt søknad, forutsatt at installasjonen skjer innenfor de rammene fastsatt i husordensreglene. Årsmøtet vedtar samtidig en ny husordensregel som regulerer slike installasjoner i tråd med punktene ovenfor.

Vedlegg

1. Nytt punkt Husordensregler Koksabukta.pdf
2. Endrede vedtekter Koksabukta Forslag.pdf

Koksabukta Boligsameie Husordensregler sist endret 10.mai.2022

Forslag til ny husordensregel under punkt 9. Fasader

Nytt Punkt 9.2.4

Utedel for aircondition

Plassering: Utedel skal plasseres på seksjonseiers egen terrasse, på gulv. Plassering på vegg eller fasade er ikke tillatt.

Montering:

• Utedel skal monteres på vibrasjonsdempende fjærer.

• Utedel skal ikke overstige 1,0 meter målt fra terrassegulv.

• Utedel skal skjermes med utvendig beskyttelseshus i standardisert utforming. Farge skal være i henhold til fastsatt RAL-kode.

• Kondensvann skal ledes bort til eksisterende avløpssystem eller samles opp slik at det ikke drypper på fasade, terrasse under eller fellesarealer.

Vedtekter Sameiet Koksabukta sist endret 27.03.2025

Gjeldende vedtektsbestemmelse pkt. 3-1 (5) ledd

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører bebyggelsens eksteriør, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Forslag til ny tekst; vedtektsbestemmelse pkt. 3-1 (5) ledd

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører bebyggelsens eksteriør, sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
• Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Unntak: Seksjonseier kan installere aircondition uten særskilt søknad, forutsatt at installasjonen skjer innenfor de rammer som til enhver tid er fastsatt i husordensreglene samt følgende punkt:

Bruksbegrensning: Enheten skal kun benyttes til kjøling, og skal ikke brukes som oppvarmingskilde/varmepumpe. Installasjon: Arbeidet skal utføres av autorisert elektro- og kuldeentreprenør. Dokumentasjon skal kunne fremvises for styret.

Klageordning: Naboer kan klage til styret dersom det er mistanke om støy eller vibrasjoner. Klager bestiller og bekoster lydmåling for å dokumentere eventuell overskridelse av grenseverdiene. Målingen skal utføres av autorisert firma i samsvar med NS-EN ISO 16032. Veiledende krav til tekniske installasjoner fremgår av NS 8175:2012. Dersom målingen viser avvik, skal eier refundere kostnaden til klager for støymåling og utbedre forholdet.

Ansvar: Seksjonseier har fullt ansvar for kostnader til installasjon, drift, vedlikehold, service, demontering og utbedringer.

Tilbakestilling av fasade: Ved demontering eller fjerning av utedel skal fasade, terrasse og eventuelle tekniske gjennomføringer tilbakeføres til opprinnelig stand for seksjonseiers regning.

Manglende etterlevelse: Dersom installasjonen ikke tilfredsstiller husordensregelen, kan styret kreve at enheten fjernes for seksjonseiers regning.

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.10.25
Selskapsnummer: 7245 **Selskapsnavn:** SAMEIET KOKSABUKTA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7245
SAMEIET KOKSABUKTA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KOKSABUKTA

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:

26. mars 2026 kl. 18:00, Storøya skole, Forneburingen 140, 1364 Fornebu - Auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

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. Gjesteparkering
8. Utrede/iverksette opplegg for wifi/trådløst internet eller mobildekning i garasjen
9. Forslag til sameiet – Utredning av integrert kjøleløsning i eksisterende ventilasjonsanlegg
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KOKSABUKTA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at protokollvitner velges på møte

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapitalen

Vedlegg

1. 7245 Sameiet Koksabukta - Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 350.000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at samlet godtgjørelse for perioden 2025/2026 fastsettes til kr 350 000,-.

Ifølge tall fra OBOS ligger gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper med 81–250 boliger på et nivå som, omregnet for 194 boliger, tilsvarer ca. kr 363 000 per år. Sameiet Koksabukta vil med foreslått honorar dermed ligge noe under gjennomsnittet for tilsvarende boligselskaper.

Styret anbefaler derfor årsmøtet å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350.000

Sak 7

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Jens Lomsdalen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da har vi kommet i gang med Vest park, var skeptisk til det, men synes det fungerer meget bra, men har et forslag :

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret viser til at vi nylig har inngått avtale med VestPark og startet håndheving av gjeldende regler for gjesteparkering. Ordningen er fortsatt i en oppstarts- og innkjøringsfase.

Styret mener det er hensiktsmessig å avvente eventuelle endringer i regelverket til vi har høstet tilstrekkelig erfaring med dagens løsning og kan evaluere hvordan ordningen fungerer over tid.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas nå, og at dagens regler videreføres inntil videre.

Forslag til vedtak

I stedet for parkering 3 døgn + 3 døgn +. 1.døgn som tilsammen er 7 døgn (168) timer, hadde det etter min mening å få 168 timer i løpet av 1 kalender mnd. Litt enklere og administrere for den enkelte, Hvis man får besøk av venner som skal være en uke. Dette blir mere flexibelt. Mvh. JENS Lomsdalen Eva Nansensvei 21.

Sak 8

Utrede/iverksette opplegg for wifi/trådløst internet eller mobildekning i garasjen

Forslag fremmet av:
Anders Nordby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Moderne biler er Internet-tilkoblet, og har nytte av tilgang til Internet for oppdatering, sjekk/endring av status på bil via app. Men det er ikke mobildekning eller wifi i garasjen. Også for sikkerhet om noe skulle skje mens en er i garasjen er dette relevant. Wifi kan tenkes å være rimeligere, men vil ikke gi full funksjonalitet for fjernstyring av biler samt krever at mobiltelefoner både logger på wifi og at en slår på wifi calling for at det skal fungere.

Forslag til vedtak

a) Styret bes utrede alternativer for wifi eller mobildekning i garasjen.

b) Styret bes utrede og gis fullmakt til å iverksette løsning for wifi eller mobildekning i garasjen. Tilbud fra Dekningspatruljen er på 283300,- (kjøp) med drift/support til kr 590,- eks.mva. per måned eller 6890,- (leie per måned) eks.mva. Delt på 194 boenheter blir dette 1460 per bolig for kjøp, eller 35,50 per måned for leie. Valgt løsning bør ikke være nevneverdig dyrere enn dette, kostnadsramme settes til 300000 for kjøp med drift/support til kr 590,- eks.mva., alternativt tjenestemodell med samlet månedlig kostnad på inntil kr 7000 eks.mva.

Vedlegg

2. Rapport etter befaring og dekningsmåling SAMEIET KOKSABUKTA.pdf

---

Sak 9

Forslag til sameiet – Utredning av integrert kjøleløsning i eksisterende ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Anette Holt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremlegge et forslag om at sameiet beslutter å gjennomføre en grundig analyse av kostnader og tekniske muligheter knyttet til å etablere kjøling i eksisterende ventilasjonsanlegg i sameiets bygninger.

Dagens ventilasjonsløsning gir ikke mulighet for aktiv nedkjøling. Forslaget om frivillig installasjon av mobile kjøleanlegg ble tidligere nedstemt på et ekstraordinært møte ved utgangen av 2025, og dette har i praksis hindret beboerne i å kunne iverksette tiltak for å forbedre en allerede prekær situasjon i egne leiligheter. Mange beboere opplever fortsatt høye innetemperaturer om sommeren, selv med bruk av lameller, screens og mobile kjøleanlegg, som har vist seg å ha begrenset effekt.

Bygningsmassen har i tillegg egenskaper som gjør at den lagrer varme over lang tid, også etter at utetemperaturen har falt. Dette medfører et vedvarende inneklimaproblem i sommerhalvåret, som etter min vurdering ikke lar seg løse med dagens ventilasjonsløsning.

Forslaget om frivillig installasjon av kjøleanlegg for den enkelte beboer ville i stor grad ha løst problemet, men ble nedstemt. Det er derfor nødvendig å vurdere alternative løsninger, da situasjonen fortsatt er uendret for mange beboere.

Det vises til lovpålagte krav om et forsvarlig inneklima i boliger, jf. plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK10 for bygninger oppført før 2017. TEK10 §13 2 stiller krav om at boliger skal ha tilfredsstillende ventilasjon, luftkvalitet og temperaturforhold, slik at helse, trivsel og komfort sikres. Selv om spesifikke krav til kjøling eller

maksimal innetemperatur ikke var eksplisitte, gjelder prinsippet om forsvarlig inneklima. Fagmiljøer (Norsk Helseinformatikk, SINTEF Byggforsk) anbefaler 20–24°C som normal innetemperatur for oppholdsrom. TEK10 §13 2 tolkes i praksis slik at boligen skal ha temperaturer som gjør det mulig å oppholde seg komfortabelt, sove, arbeide og gjennomføre daglige aktiviteter uten helserisiko. Når en leilighet opplever 28–32°C døgnet rundt (tross beboeres egne tiltak), anses dette ikke som forsvarlig eller tilfredsstillende. Sameie har derfor et ansvar for å sikre at inneklimaet er forsvarlig for alle beboere, også i bygg oppført før TEK17, særlig når høye temperaturer påvirker helse og trivsel.

Styrets innstilling

Det er forbundet med en stor kostnad å utrede forslaget om kjøling og bør budsjetteres for i neste periode.

Utredning av kjøling:

- Konseptutredning bør gjennomføres,
- Konseptutredning – ett eller flere løsninger for kjøling skisseres grovt. Denne konseptutredningen skal også inkludere estimat på budsjettpriser.
- Estimert kostnad konseptutredning: 60-100 timeverk á 1.850 ink. mva = ca. 200.000,-
- Denne konspetutredningen vil danne underlag for evt. valg av løsning og videre arbeid med dette.

Forslag til vedtak

På bakgrunn av dette ber jeg om at sameiet beslutter følgende:

1. At det gjennomføres en teknisk besiktigelse av bygningstypene i vårt sameie for å vurdere:

o om eksisterende ventilasjonsløsning kan suppleres med integrert kjøling

o hvilke tekniske løsninger som er realistiske for å integrere kjølekapasitet

o eventuelle begrensninger i dagens installasjoner

2. At det innhentes tilbud fra flere leverandører som inkluderer:

o prisestimat for etablering av integrert kjøleløsning

o hva som inngår i tilbudet

o eventuelle tilleggskostnader for den enkelte seksjonseier

o Tidsforløp for installering for alle byggene og seksjonene i sameiet.

3. At analysen gir et tydelig kostnadsbilde per boenhet, slik at både beboere og styret har et reelt beslutningsgrunnlag.

Siden beboere i praksis er begrenset i muligheten til å gjøre effektive tiltak på egen hånd, ber jeg innstendig om at dette tas videre som et felles anliggende. Jeg foreslår at styret allerede tidlig vårparten innkaller relevante leverandører til befaring, slik at saken kan behandles på et godt opplyst grunnlag.

Målet med forslaget er ikke å beslutte løsning på nåværende tidspunkt, men å sikre en seriøs og helhetlig utredning som gir styret og beboerne et reelt beslutningsgrunnlag

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge ny styreleder samt 2 stk. styremedlemmer;

Vi har snakket med Steinar Manengen, som ønsker å bidra i styret og ønsker å stille til valg som styremedlem. Han bor i Eva Nansens vei nr. 21.

Innstilling
Styreleder Sigrun Nerheim, har sittet ut perioden og stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem Steinar Manengen; ny i styret

Arne Hadler-Olsen har sittet i styre nå 1 år, som varamedlem men har desverre ikke anledning til å fortsette i styre.

Inger A. Gjersvik Dalby har sittet i styre nå 1 år. som varamedlem

Dubravko Saric har sittet i styre i to år som styremedlem og har sagt seg villig til å fortsette ett år til.

Kjell Kristoffersen har sittet i styre i to år som styremedlem men stiller ikke til gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Dubravko Saric

  Dubravko Saric har sittet i styre og tar gjennvalg på 1 år til.
- Steinar Manengen

  Ønsker å stille som kandidat til styret, ikke styreleder.
  Har hele sitt yrkesaktive liv arbeidet i bygge-og eiendomsbransjen og har bl a erfaring fra vedlikeholdsproblematikk, som vil bli et aktuelt tema fremover.

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

- Inger A. Gjersvik Dalby

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret ønsker med dette å informere om våre aktiviteter gjennom året 2025. Det har vært et aktivt år med stor innsats fra styrets medlemmer. Vi har avholdt en ekstraordinær generalforsamling samt 12 formelle styremøter i siste periode. I tillegg har vi en løpende dialog på Messenger for å diskutere og løse saker fortløpende. Styret består av engasjerte medlemmer, hver med sine ansvarsområder, og innsatsen fra alle har vært uvurderlig.

Varamedlemmene har deltatt på styremøter og/eller i styrets løpende dialog.

En sentral del av styrets arbeid er oppfølging av avtalene våre, blant annet kvalitetssikring av leverandørenes tjenester, forvaltning og administrasjon på vegne av beboerne, samt oppfølging av klager og avvik. I 2025/26 har vi inngått nye faste avtaler på bla. gjesteparkering som styret har brukt mye tid og ressurser på ila. 2025.

Vi utarbeidet i 2024 en vedlikeholdsplan for å sikre bedre oversikt over fremtidige tiltak. Denne oppdateres løpende. På grunn av etterslep på vedlikehold fra tidligere år, ble det innkalt ekstra 2 mnd. felleskostnader.

Arbeidet med gulvvarmen, som også var et fokusområde i fjor, har fortsatt. Det er nå skiftet ut alle utdaterte målere. Videre er det skiftet ut alt lovpålagt nødlys (lede- og markeringslys) i Sameiets fellesområder.

Det ble utført en reseksjonering av en garasjeplass i 2025; bekostet av eier som solgte sin ene plass til en annen seksjonseier.

Garasjevask ble utført i april.

I løpet av året har vi gjennomført en vellykket dugnad i mai med sosial samling, og container ble satt ut for avfallshåndtering.

Som tidligere år har vi støttet Sjøspeiderne på Snarøya, som stod for innsamling av juletrær fra beboerne.

Styret har løpende kontakt med beboere og følger opp henvendelser vi mottar på e-post eller via Vibbo.

Vi publiserer også all relevant informasjon på Vibbo, som er vår viktigste kommunikasjonskanal.

Til informasjon vil vi nevne at styret er representert i Fornebu Driftsforening, sammen med de andre sameiene på Fornebu.

Sammendrag – Regnskap 2025

Resultat

Sameiet hadde i 2025 **samlede driftsinntekter på kr 11,95 mill.**, mens **driftskostnadene utgjorde kr 12,30 mill.** Dette gir et **driftsunderskudd på kr 351 452**. Etter netto finansinntekter på kr 19 958 ble **årsresultatet et underskudd på kr 331 494**, som foreslås dekket av opptjent egenkapital.

Inntekter

Driftsinntektene består i hovedsak av **innkrevde felleskostnader**, inkludert kapitalinnkalling og energiavregning. Inntektene var betydelig høyere enn året før, blant annet som følge av kapitalinnkalling fra seksjonseierne for å styrke sameiets økonomi.

Kostnader

Driftskostnadene var høyere enn budsjettert. Dette skyldes særlig:

- Ferdigstilling av målerbytte.
- Ny garasjeport,
- Utskifting av nødlys (lede- og markeringslys),
- Rørtekniske tiltak.

Likviditet og arbeidskapital

Sameiet hadde per 31.12.2025 **omløpsmidler på kr 1,66 mill.** og **kortsiktig gjeld på kr 1,11 mill.** Arbeidskapitalen er på kr. 548.590,- pr. 31.12.2025, noe som indikerer presset likviditet. Styret har derfor satt i gang tiltak som innebærer økning av felleskostnadene.

Sammendrag – Budsjett 2026

Resultat og inntekter

For 2026 er det budsjettert med **driftsinntekter på kr 13,03 mill.**, hovedsakelig som følge av økte felleskostnader. Budsjettet viser et **positivt årsresultat på kr 539.914**,- noe som vil bidra til å styrke egenkapitalen.

Kostnader

Samlede driftskostnader er budsjettert til **kr 12,50 mill.** De største postene er:

- **Drift og vedlikehold**: kr 4,17 mill., inkludert større vedlikeholdsarbeider
- **Energi og fyring**: kr 1,93 mill.
- **Kommunale avgifter**: kr 3,15 mill.

Det er budsjettert med **kr 2,56 mill. til større vedlikehold og bedring av likviditet**, basert på estimerte kostnader og forventede prisøkninger.

Felleskostnader

Budsjettet for 2026 legger til grunn en **økning i felleskostnadene på 14,7 % fra 01.02.2026**, som er nødvendig for å dekke kostnadsnivået og bedre sameiets likviditet.

Kort oppsummert

- **2025**: Underskudd som følge av høyere vedlikeholdskostnader.
- **2026**: Budsjett med overskudd, økte felleskostnader og betydelige midler avsatt til vedlikehold for å styrke økonomien på sikt.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KOKSABUKTA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KOKSABUKTA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MJ623-CXCEE-KBHLU-GSP2U-GW8J7-SNPDE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET KOKSABUKTA
ORG.NR. 998894166, KLIENTNR. 7245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 910 154	8 784 043	8 968 025	10 224 000
Andre inntekter	3	37 546	75 829	30 016	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 947 700**	**8 859 872**	**8 998 041**	**10 234 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 916	-33 840	-38 070	-49 350
Styrehonorar	5	-270 000	-240 000	-270 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-23 423	-18 051	-19 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-303 590	-289 723	-305 000	-315 000
Konsulenthonorar		-113 078	-13 719	-20 000	-65 000
Drift og vedlikehold	7	-4 012 312	-1 927 817	-2 354 000	-4 170 000
Forsikringer		-584 742	-606 212	-602 650	-655 000
Kommunale avgifter	8	-2 638 343	-2 510 087	-2 918 000	-3 149 000
Kostnader sameie		-5 000	0	-145 000	-145 000
Energi/fyring	9	-2 527 921	-944 184	-630 000	875 000
TV-anlegg/bredbånd		-790 135	-789 192	-790 000	-790 000
Andre driftskostnader	10	-985 692	-1 127 493	-902 000	-871 736
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 299 152**	**-8 500 317**	**-8 993 720**	**-9 704 086**
DRIFTSRESULTAT		**-351 452**	**359 555**	**4 321**	**529 914**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 095	10 011	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 137	-141	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 958**	**9 870**	**15 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-331 494**	**369 425**	**19 321**	**539 914**
Overføring					
Til opptjent egenkapital:		0	369 425		
Fra opptjent egenkapital:		-331 494	0		

SAMEIET KOKSABUKTA
ORG.NR. 998894166, KLIENTNR. 7245

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 608	7 362
Forskuddsbetalte kostnader		252 751	543 975
Andre kortsiktige fordringer	13	224 251	374 595
Driftskonto OBOS-banken		155 611	336 860
Sparekonto OBOS-banken		1 012 945	512 521
SUM OMLØPSMIDLER		**1 657 166**	**1 775 313**
SUM EIENDELER		**1 657 166**	**1 775 313**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		548 590	880 083
SUM EGENKAPITAL		**548 590**	**880 083**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		170 342	98 095
Leverandørgjeld		938 234	797 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 108 576**	**895 230**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 657 166**	**1 775 313**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.02.2026
Styret i Sameiet Koksabukta

Sigrun Nerheim /s/

Markus Kalve /s/
Dubravko Saric /s/
Kjell Kristoffersen /s/
Svenn Erik Midtbø /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 581 144
TV/Internett	791 520
Kapitalinnkalling	1 263 524
Kapitalinnkalling	99 884
Månedlig energiavregning	1 574 865
Garasje	599 217
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 910 154**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Christiania rørlegger	20 046
Refusjon Storebrand	8 000
Utleie	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 546**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse - valgkomiteen	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 916**

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	-270 000
SUM STYREHONORAR	**-270 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 423
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 423**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Installasjon varmemålere - Ecoguard	-1 182 483
Elektroinstallatør - Markeringslys og ledelys	-629 515
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 811 998**
Drift/vedlikehold bygninger	-207 048
Drift/vedlikehold VVS	-418 069
Drift/vedlikehold elektro	-502 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-373 958
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-37 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 872
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 688
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 976
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 012 312**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 489 356
Renovasjonsgebyr	-1 148 987
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 638 343**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-308 937
Fjernvarme	-2 218 984
SUM ENERGI / FYRING	**-2 527 921**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-21 860
Diverse utstyr	-2 840
Lyspærer og sikringer	-18 232
Vaktmestertjenester	-90 135
Vakthold	-33 168
Renhold ved firmaer	-348 115
Snørydding	-275 649
Andre driftskostnader	-18 200
Andre kontorkostnader	-2 871
Telefon, annet	-1 253
Kontingenter - Fornebu Driftsforening & Fornebulandet Vel	-165 676
Bankgebyr	-4 698
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-985 692**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	3 016
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
Andre renteinntekter	2 819
SUM FINANSINNTEKTER	**22 095**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 137
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 137**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	224 251
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**224 251**



INNENDØRS MOBILDEKNING

Dette dokumentet inneholder rapport etter befaring og dekningsmåling for prosjektet

Sameiet Koksabukta

Adresse

Dekningspatruljen AS
Kokstaddalen 27
5257 Kokstad

Tjenester og løsninger

Dekningsmåling - Prosjektering - Installasjon

Registrert i StartBANK - EKOMNETT Autorisert

Kontakt oss

Telefon: 55 00 55 00
E-post: post@dekningspatruljen.no
Web: www.dekningspatruljen.no

Sameiet Koksabukta
Eva Nansens Vei 25
1364 FORNEBU

Deres ref.: Svenn Erik Midtbø

Vår ref.: Carl W.K Christie

Vedlagt følger vår rapport etter befaring og dekningsmåling.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Vedlegg:

- Dekningsanalyse
- Utendørsdekning

Kokstad, 15. september 2025

Carl W.K Christie

_____

Carl W.K Christie
Dekningspatruljen AS
Daglig leder

1. Innledning

Dette dokumentet inneholder rapport etter befaring og dekningsmåling.

Innholdsfortegnelse Side

1. Innledning 3
2. Informasjon om prosjektet 3
3. Grunnlag for rapporten..... 4
4. Vurdering av mobildekningen 4/5
6. Måleresultater..... 6
7. Anbefaling..... 6

2. Informasjon om prosjektet

Prosjektnavn: Sameiet Koksabukta
Kontaktperson: Svenn Erik Midtbø
Mobil: 480 18 912
E-post: svennerik@gmail.com

3. Grunnlag for rapporten

Innendørs mobildekning oppnås enten fra eksisterende utvendige basestasjoner (makronettet) eller dedikerte signalforsterkere/ mobilstasjoner og innendørsanlegg montert i bygget.

Nye bygg med høye krav til energiforbruk og moderne fasader demper mobilsignalene som kommer fra teleoperatørenes makronettet. Dette kan gi svak eller ingen mobildekning innendørs. Det vil da være nødvendig å prosjektere og bygge egne innendørsanlegg for å få tilfredsstillende mobildekning i bygget.

Vi har gjort målinger av 4G signalstyrke/signalkvalitet på Telenor, Telia og ICE for å ivareta 4G (LTE) tale/data-dekningen i bygget.

4. Vurdering av mobildekningen

For å oppnå en korrekt forståelse av rapporten og målingene, vil vi informere om følgende:

- Signalstyrke måles i negativ dBm (-xx dBm)
- Økende negativ verdi = svakere signalstyrke

Eksempler for 4G (LTE):

Signal Strength Legend

	Key Metric												
Telia	4G/5G RSRP	> -70	> -75	> -80	> -85	> -90	> -95	> -100	> -105	> -110	> -115	> -120	> -125
ice	4G/5G RSRP	> -70	> -75	> -80	> -85	> -90	> -95	> -100	> -105	> -110	> -115	> -120	> -125
Telenor	4G/5G RSRP	> -70	> -75	> -80	> -85	> -90	> -95	> -100	> -105	> -110	> -115	> -120	> -125
							Pass						

- Operatørenes krav til god signalstyrke, inntil -95 dBm.

I dette sjiktet vil man ha en god samtalekvalitet og datahastighet.

- -96 til -110 dBm = svak dekning.
- -111 dBm og lavere = uakseptabelt. Mister signalet/opplever brudd.

Dekningsmåling er utført med avansert måleverktøy som måler signalstyrke og signalkvalitet i sanntid.

Det er viktig å presisere at alle målinger er et øyeblikksbilde og at følgende må tas med i vurdering av signalstyrke og dekning:

- Måling er utført med spesialinstrument med utvendig antenne og bedre mottaker enn de fleste mobiltelefoner. Måleresultatet kan derfor fremstå som akseptable der standard mobiltelefoner vil kunne ha problemer.

- Signalstyrke vil kunne variere over tid og ved mindre forflytninger nær målepunktet, og en ny måling på annet tidspunkt kan gi et annet resultat.

- Mobilenheter er programmert for oppkobling til tjenesten med beste kapasitet og båndbredde. Mobilenheter vil foretrekke høyeste frekvens/ bånd på 4G fremfor lavere bånd. Dersom de høye 4G-båndene er svake skal mobilenhetene om nødvendig foreta handover ned til lavere bånd. Dette skal normalt fungere sømløst, men det oppleves likevel stadig at mobilenheter blir hengende på svake high-band (høyere frekvens) slik at det medfører en dårlig dekningsopplevelse. Dette er en "handover-problematikk" som ikke kan identifiseres ved dekningsmåling, men som er en opplagt årsak dersom kunde melder om dårlig dekningsopplevelse i områder der det er gode low-band signal (lave frekvenser), men svake high-band signal. Vår erfaring er at noen mobilprodusenter er mer utsatt for denne problematikken enn andre.

- Vi har målt signalstyrke i bygget, men også kapasitet vil påvirke dekningsopplevelsen. Kapasitet vil endre seg gjennom døgnet avhengig av trafikkbelastning. God signalstyrke kan altså likevel bety at tilgjengeligheten i mobilnettet er dårlig, da "sprengt kapasitet" oppleves som sperr i tjenesten. I større bygg med mange brukere kan det være nyttig for operatørene å omgå disse "problemene" ved at det etableres egne basestasjoner for innendørsdekning hos kunde, slik at dekningen i bygget ikke belaster utendørs basestasjoner. Dekningspatruljen har alltid dialog med operatørene før tiltak i bygget bestemmes og gjennomføres (kommersiell avklaring/søknad).

- I bygg der kunder har opplevd dårlig dekning over tid, selv i områder der det måles brukbar signalstyrke, kan feilårsak være det nevnte "handover-problem" og/eller "kapasitetsproblem".

Svak mobildekning kan forårsake at:

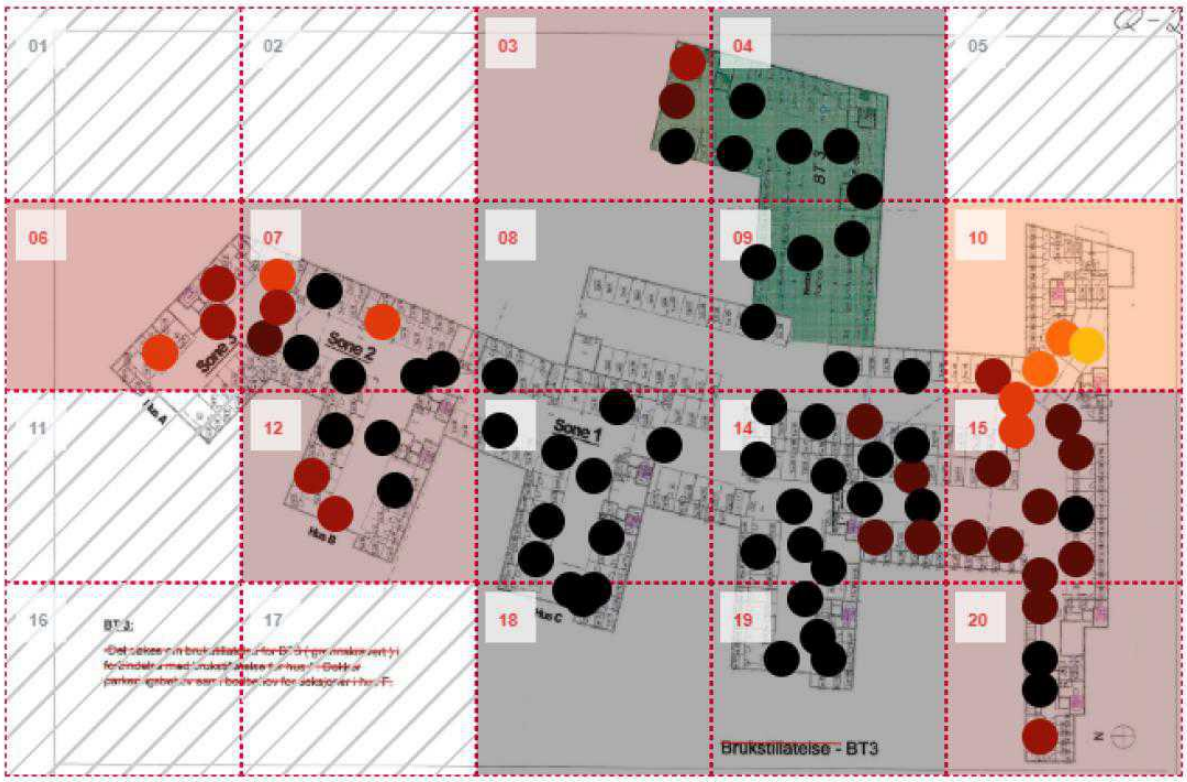
- Mobilenheter vil operere med høy sendestyrke/hyppig signallering for å klare å henge på mobilnettet. Ofte resulterer dette i samtalebrudd eller bit-feil (hakking på tale/tregt internett).
- Høyere sendestyrke vil resultere i at mobilenheten jobber på "høygir" for å henge på nettet. Dette fører til økt varmeutvikling som kan oppleves ubehagelig mot øret.
- Punktene over resulterer i at mobilenhetens batteri tappes raskere.
- Brukere vil kunne oppleve utfordringer med nettsentriske telefoniløsninger (f.eks. Telenor Mobilt Bedriftsnett og Telia Bedriftsnett) grunnet at tjenestene termineres i mobilnettet.
- Applikasjoner på mobilenheter ikke fungerer som de skal.

6. Måleresultater

Det ble utført flere titalls kontrollmålinger i arealene. Måleresultatene viser at det er svært dårlig til ingen dekning for alle teleoperatører, teknologier og frekvenser.

Eksempelet på bildet under viser Telenor 4G dekning på 1800 MHz båndet.

Garasje : Telenor : 4G : 3



7. Anbefaling

Det anbefales å gjøre dekningstiltak i hele garasjearealet. Det er god utendørsdekning, noe som gjør det mulig å etablere en kostnadseffektiv løsning ved bruk av utendørs pickup-antenne.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 7245 **Selskapsnavn:** SAMEIET KOKSABUKTA

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

Utskriftsdato: 06.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	873	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	152
Adresse	Eva Nansens vei 5, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 396 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende
	Delareal 19 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

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** 15 396 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B8.9
	Delareal 19 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 3 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_7
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende **Områdenavn** GP15

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 488 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 546 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate
	Delareal 1 006 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L
	Delareal 2 521 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U
	Delareal 153 m^2 **Formål** Kjøreveg

Delareal	1 991 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B3

Delareal	2 544 m^2
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	B1

Delareal	150 m^2
Formål	Parkering
Feltnavn	P

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009024)
Navn	FORNEBU DEL AV OMRÅDE 8.9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9376/2009024.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 287 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

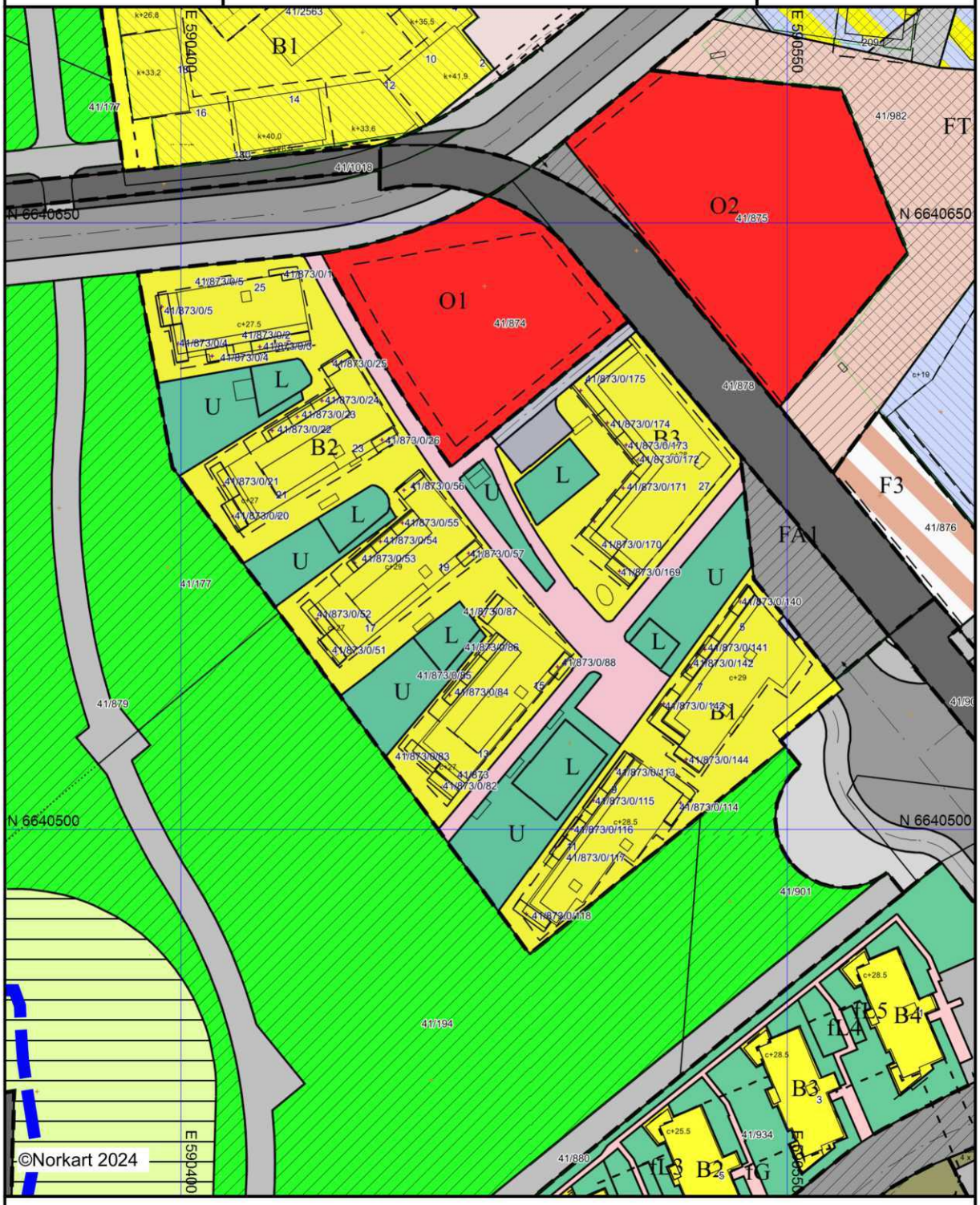
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Dato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

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
- Anleggsprojeksjonsflate over bakken
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane
- Flyplass/taxebane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

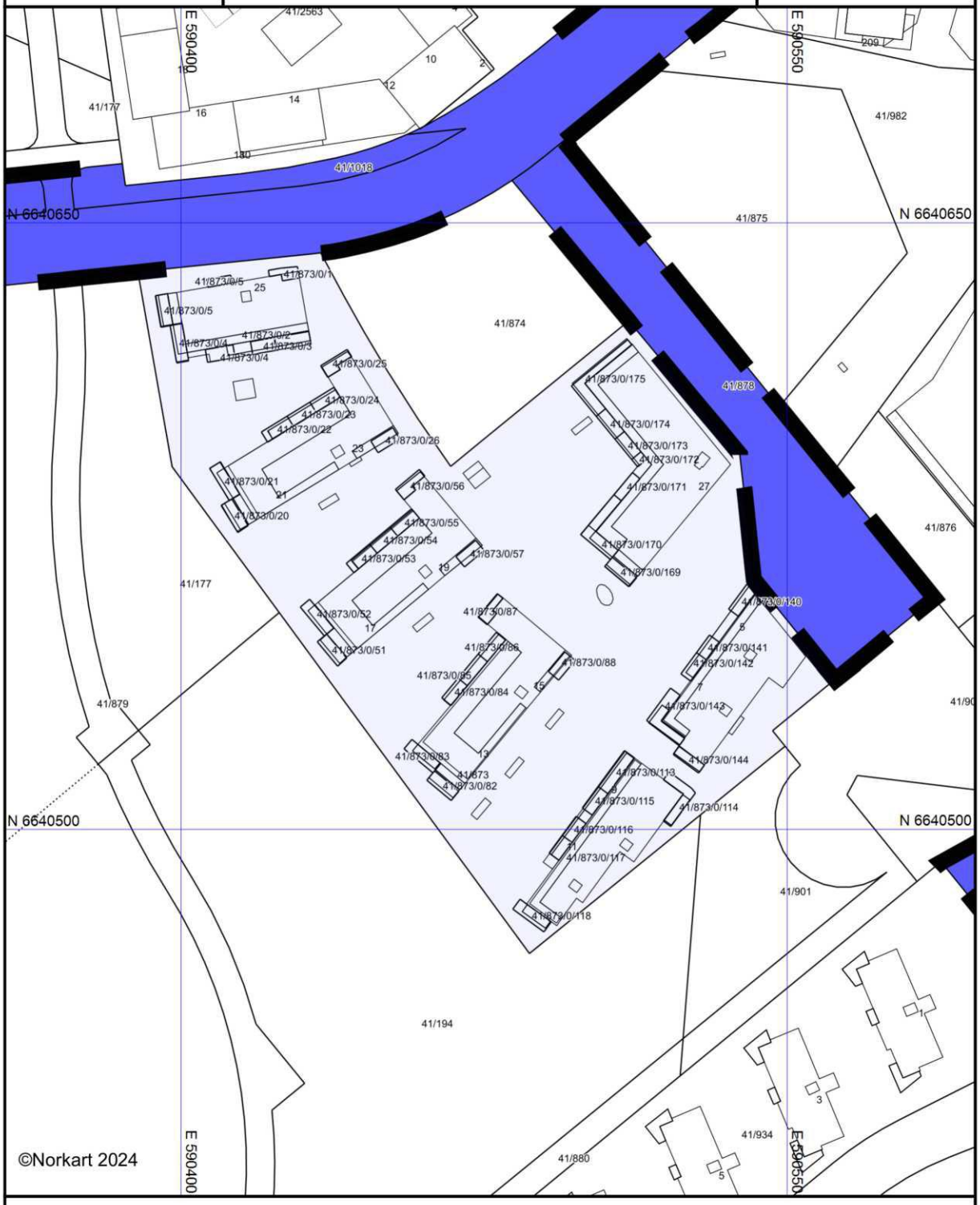
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

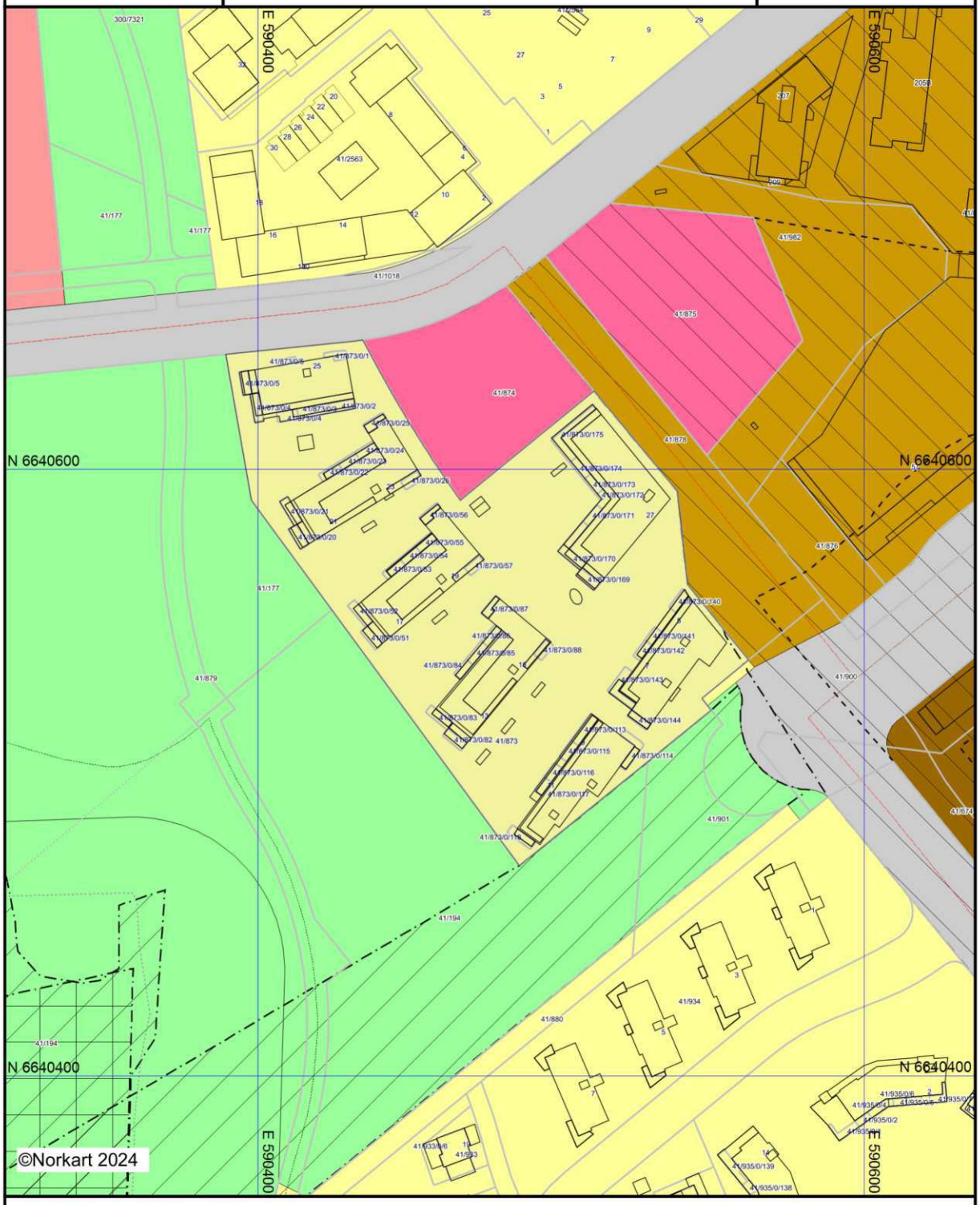
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:2000

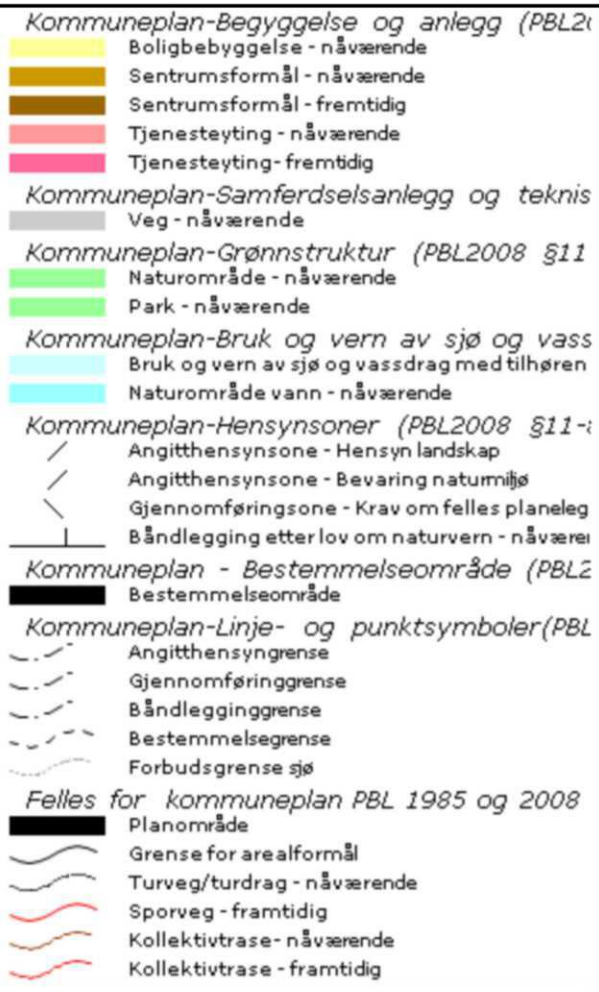
N

UTM-32



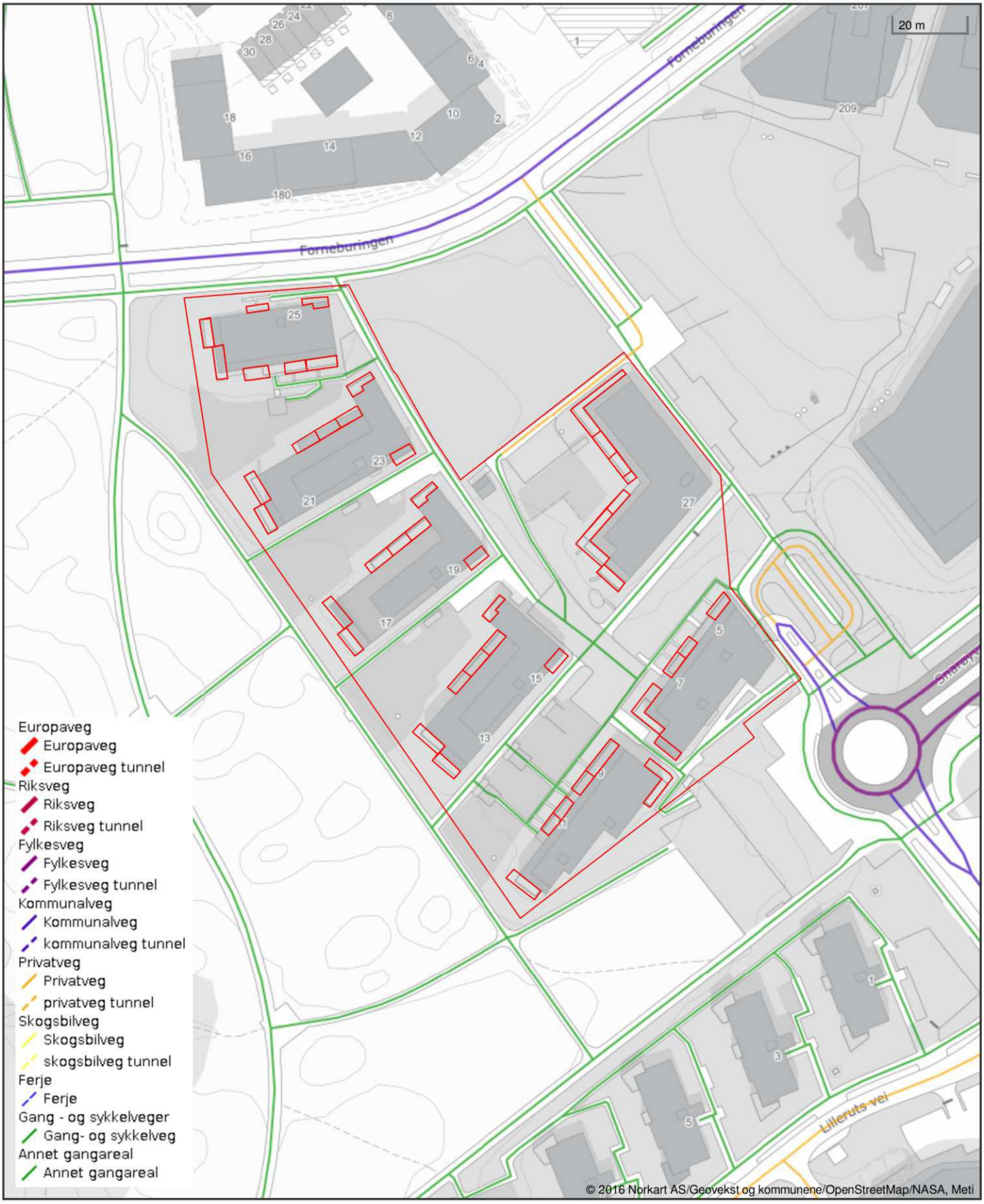
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 06.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 41/873//



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: 41/873/0/152
Adresse: Eva Nansens vei 5
Dato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1500

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.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**873**	Fnr:		Snr:	**152**
Adresse:	**Eva Nansens vei 5, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
10/12140 og 15/7270	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Link Arkitetur as
Elveveien 81
1366 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/7270 - 15/175129/JEB	07.08.2015

Adresse - Tiltak:	Eva Nansens vei 5 og 7 - Koksabukta - boligblokk E1 - parkeringsanlegg - byggetrinn 1
Gnr/Bnr:	41/873
Tiltakshaver:	Fornebu Boligspar AS, c/o Fornebu utvikling ASA
Ansvarlig søker:	Link Arkitetur as
Tidligere arkivsakID:	10/12140

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS - 2197565	2861600
Kontrollerklæring - Ing firmaet L.S. Solland AS - 2197566	2861601
Kontrollerklæring - Firesafe AS - 2197567	2861602
Kontrollerklæring - Noveta AS - 2197568	2861603
Kontrollerklæring - Tranby AS - 2197569	2861604
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197574	2861605
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197575	2861606
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS v/Skanska survey - 2197576	2861607
Kontrollerklæring - Bravida Norge AS - 2197577	2861608
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197531	2861609
Kontrollerklæring - Protan Tak - 2197532	2861610
Kontrollerklæring - Skanska Norge AS - 2197533	2861611
Kontrollerklæring - Tranby as - 2197534	2861612
Kontrollerklæring - Contiga AS - 2197559	2861613

Kontrollerklæring - Fjeldheim & Knutsen AS - 2197560	2861614
Kontrollerklæring - Fjellheim & Knutsen AS - 2197561	2861615
Kontrollerklæring - Protan Tak - 2197562	2861616
Kontrollerklæring - Otis AS - 2197564	2861617

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260344 . Vår ref.: 7245-1-028 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Koksabukta
Organisasjonsnr:	998894166
Seksjonseier:	Andersen, Henrik Vikjær
Medeier:	
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Eva Nansens Vei 21, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	41
Bnr.	873

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS - polisenummer 220644.
- 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.

Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdeler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plass/plasser. Parkeringsplasser i kjeller. Garasjeplasser er tinglyst som tilleggsdel/deler til de seksjoner hvor eier har kjøpt plasser. Ingen egen tinglysing. Vær obs på at noen seksjoner har flere plasser, enkelte seksjoner har ikke garasjeplass. For seksjon 16,39,49,62,64,66,73,78,94,104,105,107,119,125,138,144,145,147,149,158,159,170,176,177,179,180,181,182,194, vil det være avvik mellom faktisk tildelt p-plass og hvilken p-plass som fremkommer av tinglyst seksjonering.
Reseksjonering har ikke latt seg gjennomføre. P-plasser i sameiet er seksjonert som tilleggsareal bygning, så det vil ikke være anledning til å selge p-plass til andre enn seksjonseiere i sameiet. Dersom p-plass selges/byttes internt så kan dette evt gjøres privatrettslig mellom seksjonseierne ved avtale og melding til styret/forretningsfører om endringen og styrets/sameiets oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilken p-plass kan oppdateres.
Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Det er ikke nødvending å melde eierskifte til EcoGuard.
Styret ønsker kontaktinfo til kjøper (mobil/e-post adresse).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 029,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	340,00	
Garasje	251,00	
Felleskostnader	4 438,00	

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:	135,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	3 358,-
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 Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@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/Jon Erik Furseth, e-post: koksabukta@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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET KOKSABUKTA

Organisasjonsnummer: 998894166
Møtet ble avholdt 21. oktober kl. 18:00, Storøya skole, Forneburingen 140, Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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:**
> Forretningsfører Sven Robby Dierkes velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner og protokollfører

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende to eiere som protokollvitne; Thea Klepp og Svenn Midtbø

Og Sven-R. Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning som protokollfører

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Klepp og Svenn Midtbø velges som protokollvitner, Sven-R Dierkes som protokollfører
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Kjøling av leilighetene med separate anlegg

Dagens vedtekter krever særskilt godkjenning for faste installasjoner på fasade, balkong og terrasse, herunder varmepumper. Styret har mottatt ønsker om å kunne etablere kjøling i leilighetene.

Styret foreslår at årsmøtet åpner for installasjon av aircondition på seksjonseiers egen terrasse, uten krav om særskilt søknad, så lenge installasjonen skjer innenfor felles rammer.

Dette krever en vedtektsendring og samtidig fastsettelse av en ny husordensregel.
Begge forslag behandles samlet i denne saken.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar både vedtektsendringen og den nye husordensregelen.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

For: 33
Mot 26
2/3 flertall ikke oppnådd

Verifikasjon

Document ID 09222115557560380336

Dokument

7245 Sameiet Koksabukta - 21.10.2025 Protokoll Ekstraordinær
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-10-22 10:18:38 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt 2025-10-22 22:51:23 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-10-22 10:29:52 CEST (+0200)

Thea Klepp (TK)

Signert 2025-10-22 22:51:23 CEST (+0200)

Svenn Erik Midtbø (SEM)

Signert 2025-10-22 11:07:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Koksabukta Boligsameie - Husordensregler

Husordensregler vedtatt på årsmøtet 24. april 2013
og endret på ekstraordinært årsmøtet 29. november 2018 og ordinært årsmøte 10. mai 2022.

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 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager 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 har akseptert dette 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. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

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. Veranda/altan/terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra veranda/altan/terrasser.

4.2 Tørking av tøy på veranda/altan/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på veranda/altan/terrasser. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på veranda/altan/terrasser holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. 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 er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på veranda/altan/terrasser med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på veranda/altan/terrasser skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

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

4.7 Flislegging av veranda/altan/terrasser skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger/glasstak på veranda/altan/terrasser og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.9 Det anmodes om at det ikke røykes på verandaene etter kl.23

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, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren 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 i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.

5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering og oppbevaring av kajakker, oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajakker tillates ikke.

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 veranda/altan/terrasser 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/ samkjøring.

5.10 Det er forbudt å oppbevare private eiendeler under trapp og i trappeløp. Etterlatte eiendeler kan bli kastet for eksempel i forbindelse med containeroppsamlinger.

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 Glass- og metallemballasje skal kastes i eget nedkast ved nedkjøring til garasje. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen. Mobiltelefoner med telefonnummer som er verifisert av styret kan også benyttes for å åpne garasjeport. Hver boenhet kan få registrert to mobilnummer for åpning av garasjeport.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

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

8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. For oppbevaring av kajakk eller andre større lignende sportsgjenstander henvises man til fellesboder avsatt til dette formål, hvor man selv er ansvarlig for sikker lagring og låsing.

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

8.6.2 Møbler, madrasser, pappesker, leker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, under trappen eller i fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.6.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

8.8 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av Styret. Bruken av gjesteplasser og HC plasser (uavhengig av plass) er begrenset til tre (3) etterfølgende dager og maksimalt sju (7) dager per måned med mindre annet er godkjent skriftlig av Styret. Styret har rett til å kreve betaling for slike godkjennelser. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

8.9 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1 (3) i vedtektene.

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 screens og markiser under følgende føringer:

9.2.1 Utvendige screens: Duk: SERGE 2165 Fargekode 112113 Sand Bronze. Kassett og profiler: Lakkeres i sort (Graphit Black) med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.

9.2.2 Markiser: Duk: Grå – fargekode 407-151, rett kappe på duk uten kantband. Markisekasse: Graphit Black - fargekode RAL 9011, med aluminium farget markisearmer og tak over markise.

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av veranda/altan/terrasser).

For verandaer 1-4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant verandanisjen.

For verandaer 5. etg. nordblokker (og tilsv. verandaløsning på 4. etg sydblokker) skal innfesting skje i plan med teglfasaden i innerkant verandanisjen. Høyde 2,9 m over verandadekke.

For altaner 5. etg.: Festes i høyde med eksisterende altantak.

Av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn skal evt. blomsterkasser ol. være innenfor rekkverket på veranda/altan/terrasser.
Det tillates ikke å endre utseende på glass på veranda eller altanrekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

9.2.3 Glasstak: Tillates kun over dører. Max dybde: 100 cm. Max bredde: ca. 220 cm, eventuelt tilpasset fassadeplater. Glasset skal være uten toning. Infestingsmetoden skal
være uten stag, festet i skinne. 17,5 mm laminert glass: ett varmeforsterket, ett herdet
(2X8,4 mm) + mellomlag 0,9 mm rigid folie. Folien skal holde glassene oppe i tilfelle
de knuses. Konstruksjonsnormer for snelast tilsier kraftige skruefester. Spikerslag bak
fassadeplater må forsterkes..

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. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. § 4-1(3) i vedtektene.
10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

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

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

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 omfattes av den felles bygningsforsikringen, meldes uten ugrunnet opphold til styret, 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.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

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 vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Koksabukta Boligsameie - House rules

The following document has been prepared by the Board of Koksabukta Sameie ("the Board"), and is a summary in English of the house rules for "Koksabukta Boligsameie". It contains rules and guidelines which apply to all owners and residents and which are important for the high quality maintenance of the property and the wellbeing of all residents.

Chapter 1: General:

- Owners and residents are obliged to comply with the house rules and take responsibility for compliance with the rules by their household and visitors
- Any violations of the house rules affecting neighbours should initially be settled directly between affected residents. Should this prove difficult, the matter can be referred to the Board.

Chapter 2: Noise and disturbance

- Residents are obliged to maintain a quiet environment both inside and outside the apartments. Neighbours shall not be disturbed:
    - In the period between 23:00 and 07:00 on weekdays and in the period between 24:00 and 08:00 outside weekdays
    - Music instruction, paid child care and other business activities that may cause annoyance to neighbours are only permitted with the written consent of the affected neighbours and the Board's approval. Ordinary home office and the like are allowed.
    - In case of special circumstances (parties etc.) that are likely to cause disturbance, neighbours should be warned in advance.
- Special consideration must be shown when drilling, hammering and performing other particularly noisy activities. Such activities should be restricted to a time of day when the minimum disturbance is caused to other residents. On Sundays and public holidays, particular consideration should be shown. If such activities will continue for an extended period, the consent of neighbours must be obtained in advance.

Chapter 3: Apartments

- The apartments must be kept heated at all times to prevent water and drains from freezing.
- To avoid the drying out of the water traps in the bathroom drains , the heated floors of the bathrooms should be turned off if the apartment will be unoccupied for an extended period.
- Air extract vents and ventilator hoods in kitchens and bathroomsmust be kept clean and in order. Do not install additional extractor fans as this will cause excessive pressure in the ventilation system and cause the system to malfunction. Ventilation grids should under no circumstance be covered.
- All owners are responsible for internal maintenance of their own apartment. This includes the inside of the windows, terrace/balcony doors and the front door. Damage that occurs within the owner's own and / or other apartments due to lack of maintenance of e.g. bath / shower room, must be paid for in accordance with applicable law by the person who has caused the damage due to failure to comply with their maintenance obligations.

Chapter 4: Balconies and terraces

- Take care when sweeping, cleaning and removing snow from balconies and terraces
- Drying of laundry on balconies / terraces is only permitted if this is not a nuisance to neighbours. It is not allowed to dry clothes over the glass railing.
- Show consideration towards your neighbours when barbecuing on the terrace. Only gas grill and electric grills are allowed.
- It is the responsibility of the individual owner/resident to ensure that the balcony drains are kept in such a condition that they do not prevent the free flow of water. In case of heavy snow during the winter it is necessary to remove snow to prevent excessive stress on the balconies and unnecessarily large amounts of water during melting and to prevent damage to the terrasse/ balcony doors.
- It is not permitted to set up sheds, pools or other larger objects on terraces or balconies without the written approval of the Board. Items stored on terraces and balconies should be secured so that they do not blow away in case of strong winds.
- The storage of building materials etc. on balconies and terraces which may cause a nuisance to other residents or spoil the general impression of the building should be avoided.
- Mounting of awnings / screens / wind protection on balconies / terraces (and in front of windows) must be done according to guidelines set by the Board.

Chapter 5: Hallways and common areas

- Residents are obliged to keep the outer and inner entrance doors closed and locked at all times. If you need to block a door in open position, it is only allowed to do this by blocking the door from the floor. Use wedges. The door must not be locked in open position by putting an object in between the door and walls at the hinges.
- For the sake of cleaning and unrestricted access to escape routes, it is not allowed to store private objects in the hallways, this includes shoes, furniture and the like.
- It is not permitted to install fitted furniture or make other changes to the internal hallways without the written approval of the Board.
- Sports equipment should be placed in residents' personal basement storage rooms or any other special places designated for the purpose. Prams and push chairs can be placed under the stairs on the lower floor.
- Bicycles should be stored in designated rooms in the garage. The storage of other items in these rooms is not permitted.
- Pollution or littering of common areas is forbidden. Parents are obliged to clear up after their children.
- Smoking is not allowed in hallways and other indoor common areas. It is prohibited to discard cigarette butts from balconies or in the common areas.
- Additional planting in common areas must be approved by the Board.

Chapter 6: Elevators

- It is essential that the following instructions are observed in order to avoid damage or breakdowns of the elevators.
- Blocking of elevator doors should be avoided. Repeated and prolonged blockage of the elevator doors may cause damage leading to costly repairs.
- When using a lift during moving, use the stop key. If not available in the elevator request one from the Board.

Chapter 7: Automated waste system

- There are three different waste shafts: general waste, paper and plastic respectively. General waste bags must be sealed to avoid spillages in the system and resulting odours. Cardboard must be broken up into small pieces to avoid clogging of the paper shaft. Flammable waste must not be thrown into the shafts.
- Do not leave objects and waste besides the garbage shafts. If the shaft is blocked, take the waste home again and contact the Board who will arrange for maintenance.
- Glass and metal waste should be thrown in a separate waste disposal unit placed close to the garage entrance. Hazardous waste should be disposed at recycling centers outside the premises.

Chapter 8: Garage and basement storage rooms

- The garage door must be closed at all times.
- Transmitters (openers) to the garage door must not be visible from outside parked cars. Lost or stolen transmitters must be notified to the Board immediately, which will ensure that the code is changed to the garage. Cell phones with phone numbers verified by the Board can also be used to open garage doors. Each apartment may have registered two cell phone numbers for opening the garage door.
- Children and teenagers shall not be permitted to play or linger in the garage.
- All driving in the garage should be done with special care. Speed limit 15 km / h.
- It is not allowed to wash the car in the garage. Normal polishing is allowed.
- No items, including bicycles, bicycle trailers, car equipment etc. may be stored in the common areas of the garage or on private parking spaces.
- It is forbidden to store explosives, gases under pressure and flammable liquids in the garage or storage rooms.
- Furniture, mattresses, cardboard boxes and other surplus goods or rubbish shall not be stored in the garage or common storage rooms. The Board reserves the right to throw away items that are not removed after a warning.
- Charging / parking of electric cars must be done in accordance with approved guidelines.
- Guest and HC parking spaces shall not be used by residents unless approved in writing by the Board. The use of guest parking spaces and HC places is limited to three (3) following days and a maximum of seven (7) days per month unless otherwise approved by the Board in writing.
- The Board and their agents can issue warnings and fines for violation of the parking rules. The Board is entitled to have removed vehicles which are parked in violation of the parking rules at the expense of the owner.

Chapter 9: Facades

- No changes can be made to the facade of buildings without the Board's permission, and (where required) the permission of the municipality.
- For outside sun shielding, use of screens and awnings must comply to the following instructions and additional instructions included in the Norwegian version of house rules:
    - *Exterior screens:* Cloth: SERGE 2165 Color code 112113 Sand Bronze. Cassette and profiles: Painted in black (Graphit Black) with color code RAL 9011. It should be attached inside the window sill.
    - *Awnings:* Cloth: Gray - color no. 407-151, straight coat on canvas without edge band. Gravel box: Graphit Black (color code RAL 9011), with aluminum colored awning arms and roof over awning.
- Due to safety and aesthetic reasons, flower boxes must be placed inside the balcony surround/railing.
- It is not allowed to change the appearance of glass in a balcony or terrace surround.

Chapter 10: Walkways, parking, etc

- Driving and parking on the common walkways/access roads is prohibited. However, exemption is granted to the extent required for health reasons or transportation of heavy goods / objects / furniture and the like. All such driving must take place at low speed and with the greatest caution.
- Scooter and motorcycle driving on the walkways/access roads is absolutely forbidden.
- Emergency vehicles must have access to all parts of the apartment complex from the walkways/access roads at all times.
- Ball games (with football, tennis ball, etc.) are not allowed against facades.

Chapter 11: Animals

- Keeping pets is allowed, provided this does not cause a nuisance for other residents.
- Dogs must be kept on leash in the common areas throughout the year.
- Residents with dogs are obliged to remove the dog's excrement from the common areas immediately, as well as traces of dirty paws, etc. in the hallways. Dogs' toilet needs should be performed away from the common areas
- Residents must keep their pets away from play grounds and sand pits.

Chapter 12: Insurance and damages

- The apartment complex has an insurance policy covering damage to the buildings and standard permanent fixtures. This insurance covers damage caused by a sudden and unexpected event. If any damage occurs, owners/residents are obliged to take immediate action to limit the extent of the damage. Residents must insure their own property and equipment, and are responsible for reporting any damage to their own insurance company.
- Residents are responsible for damage they or their guests have caused to their own property, the property of others or common property.
- In case of damage to common property, this shall be reported to the Board immediately.

Chapter 13: Security

- All doors to the buildings and common areas are secured with locks that can only be opened with system keys which are only issued to persons who require such access as determined by the Board.
- Residents must ensure the rights of access of persons they let into the building. Unauthorized persons shall not be given access to the buildings or the garage.
- Main doors to the blocks must not be opened by pulling on the key. This damages the lock cylinder. Always use the handle to open the door.
- External doors and doors between the garage and the stairwells must be kept locked at all times.
- In the event of defective operation of the garage door or external doors, or doors between the garage and the stairwells, this must be reported to the Board immediately.

Eva Nansens vei 21

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	6 min 0.5 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.3 km
Oslo International School 90 elever	14 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storøya skole Linje 31	5 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min 3.2 km
Lilleaker Linje 13	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.3 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Fornebu idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	5 min 0.4 km
Storøya barnehage (0-6 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Hundsund barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Fornebu	4 min
Coop Prix Fornebu	10 min

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	4 min
Apotek 1 Fornebu	4 min
Vinmonopol Fornebu S	4 min

SPORT

Storøya kunstgress	4 min
Snarøybanen	7 min
SATS Fornebu	3 min
Feel24 Fornebu	11 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

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:
Eva Nansens vei 21, 1364 Fornebu
Gnr. 41, Bnr. 873, Snr. 28, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260344

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.
