PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BASALTVEIEN 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon om sameiet

Planinformasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

3 - roms leilighet

Basaltveien 45, 1359 EIKSMARKA

BÆRUM kommune

gnr. 30, bnr. 21, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 **Rapportdato:** 05.12.2024 **Oppdragsnr.:** 15443-1716 **Referansenummer:** NQ7382

Autorisert foretak: Asker Takstforum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Stokker **Vår ref:**

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig



Truls Stokker
Uavhengig Takstingeniør
truls@atfas.no
901 49 880

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2003.
Noe overflateoppusset samt skiftet noe utstyr i ettertid.
Det er påvist fuktproblemer på 1 av badene.
Ellers ansees boligen være normalt brukt og vedlikeholdt.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert.
Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

3 - roms leilighet - Byggeår: 2003

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur og bærende konstruksjon i betong.
Yttervegger er i betong og bindingsverk. Fasade med tegl og panel.
Flatt tak av betong. Tekket med membran.
Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.
Veranda i betong. Rekkverk i stål og betong.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med parkett
Vegger med tapet og malte flater.
Malte himlinger.
Dels skiftet i 2011 i forbindelse med vannskade.
Etasjeskiller i betong.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i form av tett betong og ventilert kjeller.
Dører med formpressede dørblad i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra gulv ved dør.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt stålkum.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bad
Våtrom fra byggeår
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Rommet har dusj, toalett og servant.
Det er påvist fukt i vegg ved dusj.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet med lukket dusjløsning.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskbenk med stålkum.
Lekkasjestopper er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med strøm og gass.
Gasspeis i stuen.
Gulvvarme i bagge bad. Ellers panelovner.

Ventilering med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via spalter i vinduer/yttervegg.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.
Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i kjøkkenbenk.
Gasspeis er montert.
Gassanlegg ivaretas ved jevnlig tilsyn via sameiet.
1 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 9 kurser.
Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.
Boligen har slukkeutstyr og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

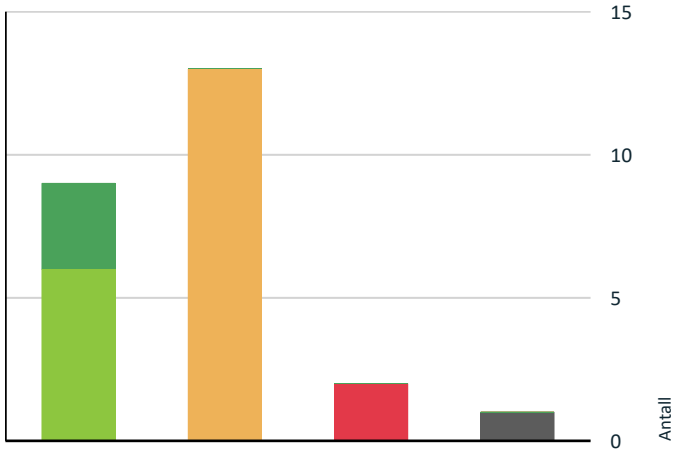
Lovlighet Gå til side

3 - roms leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

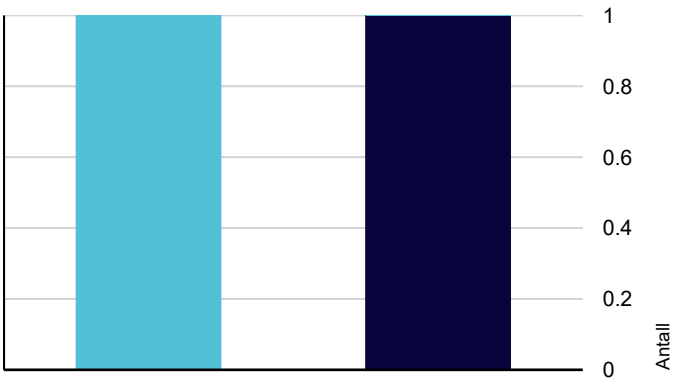
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Oppsummering av avvik

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

3 - roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Komfyrvakt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest er utarbeidet basert på byggets oppføringstidspunk, størrelse, oppvarmingsmetode og ventilasjonsløsning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

3 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
2003

Anvendelse
Opprinnelig 4- roms leilighet hvor 1 soverom er innlemmet i stuen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer i tre med isolerglass.
Vinduer er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass.

Brann -og lydklassifisert inngangsdør.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt grunnet alder da over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betong. Rekkverk i stål og betong.
Rekkverk er kontrollert opp mot dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens av visuell karakter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett
Vegger med tapet og malte flater.
Malte himlinger.
Dels skiftet i 2011 i forbindelse med vannskade.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er endel bruksslitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er av visuell karakter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.
Høyder/horisontalplan på etasjeskillere er målt med laser.
Nivåforskjeller mellom gulv er også vurdert.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre i form av tett betong og ventilert kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Dører med formpressede dørblad i trekarmer.
Dører er stikkprøvemessig funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre dører med noe misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår.
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra gulv ved dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oversteget. Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid. Konsekvens ved manglende lekkasjevarsling er høyere risiko for skade ved eventuell lekkasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via spalte ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom fra byggeår
Dokumentasjon i form av ferdigattest/uavhengig kontroll ved oppføring.
Rommet har dusj, toalett og servant.
Det er påvist fukt i vegg ved dusj.
Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet med lukket dusjløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000









1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskbenk med stålkum.
Lekkasjestopper er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vanlig bruksslitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er av visuell karakter.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens av manglende komfyrvakt er sikkerhetsrisiko ved overoppheting i kokesonen. Modernisering ansees naturlig.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vanntrykk er funsjonstestet og funnet OK.
Stoppekran er funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp er funskjonstestet og funnet OK.

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere. Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt.

Konsekvens av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er sikkerhetsrisiko. Kravet vedr. el-tilkobling kom etter montering av berederen.
Konsekvens av alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG IU Andre installasjoner

Gasspeis er montert.
Gassanlegg ivaretas ved jevnlig tilsyn via sameiet.





TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

1 faset inntak. 50 amp. hovedsikring. 9 kurser.

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i fellesgang.
Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke påvist avvik, men grunnet alderanbefales kontroll av el-anlegget

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales utvidet kontroll av el-anlegget.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har slukkeutstyr og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

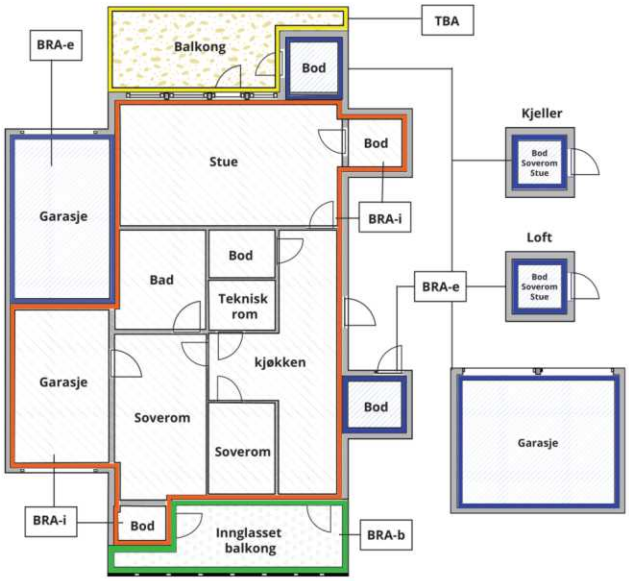
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 - roms leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	141	1		142	18
Kjeller		8		8	
SUM	**141**	**9**			**18**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Bad , 2 boder , Stue/spisestue, Kjøkken , 2 soverom	Utebod	
Kjeller	Kjellerbod		

Kommentar

I tillegg er det parkering for 1 bil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedret varmekabel og montert dusjvegger samt skiftet ventilator.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3 - roms leilighet	134	7

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Truls Stokker	Takstingeniør
	Liv Elisabeth Knudsen	Kunde
	Terje Christoffer Knudsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	30	21		87	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Basaltveien 45

Hjemmelshaver
Knudsen Liv Elisabeth, Knudsen Terje Christoffer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Bærum kommunes kartverk			Gjennomgått		Nei
Radonkart			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Asker Takstforum AS
Hagaløkkveien 13
1383 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NQ7382

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

PRIVATMEGLEREN BÆRUM

Morten Thøgersen Eiendomsmegler

Meglerfirma | Oppdragsnr. 7-24-0524

Adresse

Postnr. | Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2003 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd FRA 2003

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn LIV ELISABETH Etternavn KNUDSEN

Selger 2 Fornavn TERJE Etternavn KNUDSEN

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NOEN SPREKKER I FLIS / SE TAKST
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse –
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse –
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse –

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse –

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse –

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse PLASS 087

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar –

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse – Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse –

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse SE TILSANDSRAPPORT

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12/2-25	Sted BRUM

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

* Liv E. Knudsen * T Madsen

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

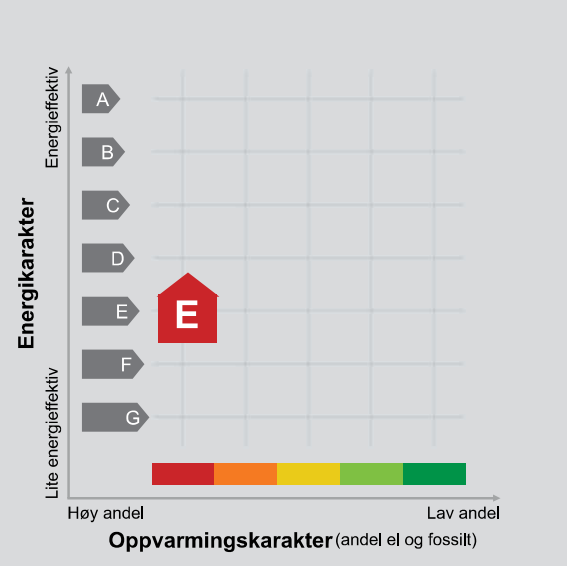
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Basaltveien 45
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18598795
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-57566
Dato	05.12.2024
Innmeldt av	TRULS ERIK STOKKER



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

Deres ref.: 7240524 . Vår ref.: 1889-1-087 Dato: 04.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fossum Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	984953267
Seksjonseier:	Knudsen, Terje Christoffer
Medeier:	Knudsen, Liv Elisabeth
Leilighetsnummer:	087
Adresse:	Basaltveien 45, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	87
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP1889031.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2023.
- Tidligere forretningsfører: Boalliansen.
- Sameiet består av 403 seksjoner fordelt på 21 blokker og 11 firemannsboliger.
- Forsikring: IF polisenr: SP1889031.3.3.
- Parkering: Styret leier ut parkeringsplasser, både i garasjen og ute på grendehustomten. Ønsker man å leie plass, tar man kontakt med driftsleder.
- El-billader: For bestilling og montering av aktiv ladeboks må dette gjøres gjennom Elaway, som drifter anlegget for sameiet. Gå inn på Elaway.io/no og foreta bestilling.
- Årlig gassavregning: Avlesning av gassmåler ved salg: se eget skjema bak husordensreglene. Denne sendes direkte til oef@obos.no.
- TV/Bredbånd: Sameiet går over til Telenor og T-we fra 01.03.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 535,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto gass	200,00	
Heiskost	170,00	
Andel ladeanlegg elbil	39,00	
Peisservice	60,00	
Felleskostnader	3 667,00	
TV-bredbånd	399,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	30 236,-
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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@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/Trond Beyer, e-post: fossumterrasse@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.
Styrets kontaktinfo: fossumterrasse@styrerommet.no
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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Eiksmarka Kirke

Til stede: 105 seksjonseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 114 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tina Nordengen Dysthe.

Møtet ble åpnet av Trond Beyer.

Konstituering

1.1. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Trond Beyer foreslått.
Vedtak: Valgt

1.2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

1.3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitne ble Birthe Hansson og Marit Aasen foreslått.
Vedtak: Valgt

1.4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

1.5. **Godkjenning av dagsorden**
Vedtak: Godkjent

---

2 Behandling av årsberetning for 2023

Behandling av årsrapport/årsberetning
Styrets årsrapport 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent
Merknad fra Thorbjørn Gjerde legges ved som protokolltilførsel.

3/4 Revisjonsberetning – årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

---

5. Budsjett 2024
Kommentarer til budsjett 2024
Vedtak: **Godkjent**

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 480 000.
   Vedtak: Godkjent

Saker til behandling

7. **Forslag om midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler**
   Saksframstilling: Styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor kjøp av anlegget, slik som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2023. Beslutningen om midlertidig leie ble gjort for å redusere risiko knyttet til Easee ladeboksene. Inngått leieavtale forutsetter at sameiet når som helst kan kjøpe anlegget til nedskrevet pris.

   Forslag til vedtak: Leieavtale med Elaway videreføres inntil videre..

   Vedtak: Godkjent

---

8. **Innmeldte saker fra seksjonseiere til behandling**

   Sak 1: Tilbakebetaling av innkrevde felleskostnader
   Saksframstilling: Se innkallingen for full saksfremstilling
   Forslag til vedtak: Hvis en sameier har innbetalt for mye til sameiet, så skal styret sørge for at beløpet blir tilbakebetalt
   Vedtak: 12 stemte for, ikke godkjent

   Sak 2: Krav om svarfrist for henvendelser til styret
   Saksframstilling: Se innkallingen for full saksfremstilling
   Forslag til vedtak: Styret skal besvare henvendelser fra sameiere/beboere innen rimelig tid, og senest innen 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.
   Vedtak: 15 stemte for, ikke godkjent

   Sak 3: Krav om at styremøtereferater gjøres tilgjengelig på Vibbo
   Saksframstilling: Se innkallingen for full saksfremstilling
   Forslag til vedtak: Referater fra styremøter skal legges ut på sameiets hjemmeside senest en uke etter styremøtet. Referatene skal minst inneholde en beskrivelse av de saker som behandles og hvilke beslutninger som fattes. Personopplysninger og annen sensitiv informasjon skal sladdes eller på annen måte anonymiseres.
   Vedtak: 8 stemte for, ikke godkjent

   Sak 4: Kjøp av tjenester for å ivareta flagging på offisielle flaggdager
   Saksframstilling: Se innkallingen for full saksfremstilling
   Forslag til vedtak: Styret pålegges å umiddelbart finne en ordning – gjerne betalt – som gjør at vi kan hilse flagget på alle våre offisielle flaggdager gjennom året.
   Vedtak: 3 stemte for, ikke godkjent

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Lars Næss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Gunhild Synnestvedt foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Margareth Mikaelsen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Morten Henriksen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 2 år, ble Bjørn Fliflet Johannessen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Dag Mjelde foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representanter i valgkomitéen for 2 år, ble foreslått
Odin Johannessen (leder), Unni Olesdatter Brunæs og Hans Johan Røsjordet
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:33. Protokollen signeres av

Møteleder Trond Beyer
Fører av protokollen: Tina Nordengen Dysthe

Protokollvitner: Birthe Hansson og Marit Aasen

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Trond Beyer	Basaltveien 51	2023-2025
Styremedlem	Morten Henriksen	Basaltveien 43	2023-2026
Styremedlem	Margareth Mikaelsen	Kalderaveien 5	2023-2026
Styremedlem	Lars Næss	Basaltveien 39	2024-2025
Styremedlem	Gunhild Hernes Synnestvedt	Basaltveien 31	2023-2026
Varamedlem	Bjørn Olav Fliflet Johannessen	Basaltveien 31	2024-2026
Varamedlem	Dag Mjelde	Kalderaveien 7	2024-2025

Transaksjon 09222115557518655438 Signert TB, MEA, BCH

Protokolltilførsel:

Kommentar til sak 2 om behandling av årsrapport;

«Vedrørende Fossum Terrasse Boligsameie
Styrets årsberetning for 2023 pkt 2.6.11 Opprydding av ABBRs alarmtjenester.

*Beskrivelsen av denne saken er svært mangelfull og misvisende. Hovedårsaken til at mange sameiere gjennom flere år uriktig har blitt fakturert av sameiet for et abonnement som de hadde sagt opp, er forretningsførers og styrets manglende kontroll. Styret har likevel fattet vedtak om at uriktig fakturerte beløp skal tilbakebetales kun for 2023, og for de som har sagt opp abonnementet med ABBR **og** sendt melding om dette til forretningsfører, «… vil det kunne tilbakebetales i henhold til den generelle foreldelsesregel på 3 år for pengekrav.» Styret henviser sameiere som er uenige i dette til å ta rettslige skritt ved å klage sameiet/styret inn for Forliksrådet.»*

V E D T E K T E R
for
BOLIGSAMEIET FOSSUM TERRASSE

Org.nr: 984 953 267

Fastsatt den 24.08.2001, endret på sameiermøtet 21.03.2007, 29.04.2008, 12.04.2011, 08.04.2014 og 08.05.2018.
Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i Eierseksjonsloven.
Dette dokumentet viser komplette vedtekter, med endringer vedtatt på ordinært Årsmøte 26.05. 2020, som dermed erstatter opprinnelige vedtekter av 24.08.2001 med senere endringer.

Innhold

§1 Innledende bestemmelser 2
1-1 Navn og opprettelse 2
1-2 Hva sameiet omfatter 2
§2 Rettslig disposisjonsrett 2
2-1 Rettslig disposisjonsrett 2
§3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 3
3-1 Rett til bruk 3
3-2 Ordensregler og dyrehold 4
§4 Sameiets parkeringsplasser 4
4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider 4
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 4
§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 5
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 6
§6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
6-1 Felleskostnader 7
6-2 Betaling av felleskostnader 7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 7
§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 8
§8 Styret og dets vedtak 8
§9 Årsmøtet 10
§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 14
§11 Diverse opplysninger 15
11-1 Definisjoner 15

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Fossum Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5. oktober 2001, samt reseksjonering av 21.03.2013. Seksjon 152 er sammenslått med seksjon 153.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 403 boligseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 30 bnr. 20, 21 og 42 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består alltid av en hoveddel. Terrasser inngår i hoveddelen. Seksjonene i første etasje i firemannsboligene har en tilleggsdel som består av et uteareal foran seksjonen. Garasjeplasser og boder utgjør tilleggsdeler til den enkelte seksjon i henhold til reseksjonering av mars 2008 og eventuelt senere reseksjoneringer.

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

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Eiere av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og epost-adresse til styret.

(3) Omsetning av tilleggsdel til seksjonen i samsvar med 1.2 (2) skal også meldes styret for registrering

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(5) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(7) 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) Seksjonseieren har enerett til å bruke 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) En 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.

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

(4) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Alminnelig hjemmekontor og lignende er imidlertid tillatt.

(6) En sameier har ikke adgang til å utføre eller la utføre endringer i materialvalg og konstruksjoner i sin seksjon som medfører en forringelse av lyddempingen etc. mot nabo. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret pålegge sameier å rette forholdet.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skistativ, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Jfr. Håndboken som gir godkjente retningslinjer.

(8) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet, slik som varmepumper, innglassing av terrasse som krever godkjenning fra plan- og bygningsetaten.

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

(9) 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 avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(3) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade, ulempe eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

(4) Det er båndtvang for hund og katt på eiendommen.

§4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-2 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 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. dører og vinduer innvendig
b. innvendig vann-, avløp- og gassrør frem til forgreningspunktet inn til seksjonen
c. membran og sluk
d. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
e. ledninger med tilbehør
f. varmekabler
g. gulvbelegg
h. inventar
i. utstyr inklusive vannklosett med sisterne
j. varmtvannsbereder
k. vasker
l. skap, benker, innvendige dører med karmer
m. apparater (eksempelvis brannslukkingsapparat)
n. innvendige flater

Med unntak av ytterdører og vinduer, omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt.
Utskifting av ytterdører og vinduer påligger sameiet. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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.
(12) Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår skade som skyldes innretninger sameieren selv har bygget/montert.

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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Utgifter til drift og vedlikehold samt eventuell utskifting av heis er en særutgift som fordeles likt mellom samtlige sameiere i blokker med heis.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Styret fastsetter et akontobeløp til dekning av andel felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned. Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrenter og purregebyr.

(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 på fem medlemmer dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.

(2) Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlemmene behøver ikke være sameier eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Alle styremedlemmene må være myndige.

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

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

(5) 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.
(3) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i Årsmøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdiforsikret til enhver tid. Sameiets likvide midler skal til enhver tid være plassert som innskudd i banker garantert av Bankenes Sikringsfond.

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 har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) To styremedlemmer i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Styret kan gi prokura.

§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) Lovlig skriftlig innkalling kan gjøres postalt eller elektronisk til den epost adresse seksjonseier til enhver tid har registrert hos forretningsfører.

(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) 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 åta beslutning om

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

(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.

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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

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

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.

9-12 Valgkomiteens oppgaver og mandat
(1) Sameiermøtet velger hvert år en valgkomité som har som hovedoppgave å rekruttere kandidater til styret. Valgkomiteen fremmer også forslag til nye medlemmer til neste års valgkomité. I tillegg fremmer valgkomiteen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret.

(2) Valgkomiteen skal bestå av fem medlemmer som normalt velges for to år. Det bør fortrinnsvis ikke skiftes ut mer enn tre medlemmer hvert år. Komiteen skal være sammensatt slik at den er godt egnet til å finne styrekandidater som tilfredsstiller retningslinjene gitt i tredje ledd. Komiteen bør ha en rimelig kjønns- og generasjonsbalanse, ha representanter både fra Basaltveien og Kalderaveien og både fra blokkene og firemannsboligene.

(3) Ved valg av kandidater til styret skal følgende retningslinjer følges:

a. Samtlige kandidater må være motiverte til å gjøre en god innsats til beste for hele sameiet, herunder til å samarbeide konstruktivt med andre kandidater/styremedlemmer.

b. Kandidatene må inneha en kompetanse – formelt og/eller gjennom erfaring – som gjør dem egnet til effektivt å løse de arbeidsoppgaver styret har. Det samlede styret bør bl.a. inneha teknisk, økonomisk og juridisk kompetanse.

c. Styret bør samlet sett representere et rimelig tverrsnitt av sameierne og derfor ha en rimelig generasjonsbalanse, en rimelig kjønnsbalanse, representanter både fra Basaltveien og Kalderaveien og både fra blokker og firemannsboliger.

d. Det bør søkes kontinuitet i styrearbeidet ved at minimum to av de sittende styremedlemmene fortsetter i det nyvalgte styret.

(4) Når det gjelder valgkomiteens nærmere arbeid, skal følgende retningslinjer følges:

a. Det sittende styret informerer valgkomiteen senest før nyttår om hvilke styremedlemmer som står på valg og om det praktiske styrearbeidet.

b. Valgkomiteen skal orientere det sittende styret om sin foreløpige innstilling i god tid før sameiermøtet.

c. Styret kan gi sine merknader til innstillingen, og merknadene skal vurderes av valgkomiteen.

d. Valgkomiteens endelige forslag til kandidater til nytt styre skal fremgå av i innkallingen til sameiermøtet.

§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 huseieransvarsforsikring, 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.

HUSORDENSREGLER
for
BOLIGSAMEIET FOSSUM TERRASSE

Org.nr: 984 953 267

Vedtatt på Sameiermøte 22. mars 2006.
Revisjoner: Sameiermøte 21. mars 2007 (pkt. 5.1 er vedtatt endret slik og trer i kraft etter gjennomført reseksjonering), ordinære sameiermøter 17.04.2012, 14.04.2015 og 26.5.2020
Dette dokumentet viser komplette Husordensregler, med endringer vedtatt på ordinært Årsmøte 26.05. 2020, som dermed erstatter opprinnelige Husordensregler av 22.03.2006 med senere endringer.

Innhold

1. Generelt om husordensreglene 2
2. Ro og orden 2
3. Husdyr 4
4. Bruk av utendørs fellesarealer 4
5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer 5
6. Avfallssystem 6
7. Bil og motorsykkelkjøring 7
8. Parkering 7
9. Heiser 8
10. Sikkerhet 8
11. Skader og melding om skader 10
12. Endring av husordensreglene 10
13. Etterlevelse av husordensreglene 11

VISJON

Fossum Terrasse skal være et godt sted å bo.
Dette betyr bl.a. at:
1. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse fra Selvaagbygg. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan, og
- ved opparbeidelse av tilstrekkelig egenkapital som sikrer langsiktig vedlikehold av anlegg og fellesarealer.

2. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver,
- bidra til et godt naboskap, og
- bidra til at husordensreglene etterleves.

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om husordensreglene

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier plikter å sørge for at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

2. Ro og orden

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

2.1 Fra klokken 22.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at barn legger seg tidlig. Vaskemaskiner/sentrifuger skal ikke benyttes i nevnte tidsrom. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.2 Musikk/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Ved større oppussingsprosjekter/rehabilitering må naboer varsles i god tid på forhånd, og all kontaktinformasjon må være tilgjengelig. En tidsplan må fremlegges. Endringer i VVS og elektrisk anlegg må forhånds-godkjennes av driftsleder/styret.
Eksterne håndverkere må oppfordres til å vise hensyn til øvrige sameiere. Naboer som har spørsmål eller klager skal i første omgang rette disse direkte til eiere av leiligheten som pusses opp. Eksterne håndverkere må ta med seg alt avfall og emballasje, ikke legge noe i sameiets avfallscontainere.
Fellesarealer, både gang, trapper og heis, skal tildekkes ved behov og rengjøres regelmessig.
Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 09.00 og etter klokken 18.00 på hverdager. På lørdager, søn- og helligdager skal slikt verktøy ikke benyttes.
Det må ikke bores dypere enn 25 mm i leiligheten og 45 mm på terrassen. Begrensningen gjelder bare blokkene.
På badene ligger det en membran rett under flisene. Ved boring i vegg eller golv vil membranen punkteres, og vannlekkasje kan oppstå. Dette vil medføre store kostnader for beboer.
VVS/våtromsarbeider er komplisert og har flere kvalitetssikringer. Hvis entreprenøren har sentral godkjenning, er mesterbedrift og/eller godkjent våtromsbedrift, og man stiller krav om at arbeidene utføres etter Byggebransjens våtromsnorm, så bør man være trygg på kvalitetsmessig utførelse.
Ved å gå inn på *www.kompetansesjekk.no* kan man sjekke om bedriften har en eller flere av disse kvalifikasjoner.

2.4 Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra stier og gangveier.

2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.

2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Bruk av kullgrill er forbudt. På grunn av eksplosjonsfare er det ikke anledning til å oppbevare mer enn én 10 kilos gassflaske på terrassen. BFT anbefaler at gassgrill koples til tilførselsrøret til gasspeisen av autorisert personell.

2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.

2.8 Beplantingen i blomsterkassene skal holdes innenfor den ytre kanten av kassen. Automatisk vanningsanlegg i kassene er ikke tillatt. Vanning med brannslangen fra kjøkkenskap er forbudt. Avløpsrenne under blomsterkasse må holdes ren og avløpsrøret holdes åpent til enhver tid.

2.9 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappene. Gjenstander/innretninger i forgangene tillates kun på de vilkår som er satt i pkt. 5.8.

2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må matten tas inn før klokken 11.00 på vaskedagen.

2.11 Sportsutstyr skal plasseres i bodene, garasjene eller på spesielle steder avsatt for formålet. Dette gjelder også sykler. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje. I enkelte blokker er det også tilleggsareal for dette formålet.

2.12 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 gjøres dette ved å benytte de opphengte krokene. 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.

2.13 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 eller på lekeplassene.

2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

2.15 Terrassegulv skal rengjøres uten at vann helles ut over gulvet. Spyling av gulvet er ikke tillatt. Ved rengjøring må en passe på at vann ikke renner inn mot terrassedør og vegg. (Dersom dette skjer kan vannet renne gjennom en fuge og tilsøle vegg og vindu i underliggende etasje.) Spyling eller tømming av vaskevann i nedløpsrøret er ikke tillatt.

2.16 Snø skal fjernes fra terrassene i blokkene i den grad det er praktisk mulig. Avløpsrøret for vann på terrassene og overløpsåpningen under blomsterkassen skal holdes åpne, dette for å unngå at planterester eller andre gjenstander tilstopper rørene. Isdannelse over avløpet bør fjernes i den grad det er mulig.

3. Husdyr

Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

3.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Alle husdyr skal holdes i bånd på BFTs fellesområder.

3.2 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

3.3 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene, områdene omkring lekeplassene, inngangspartiene og beplanting ved avfallsstasjonene skal skjermes fra urinering av husdyr av hensyn til hygiene, barnas miljø og beplantningens levetid.

4. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

4.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

4.2 Enhver ferdsel på de mosegrodde områdene mellom blokkene er forbudt. Eventuell skade på mosebelegg, beplantning eller underliggende membran må erstattes av vedkommende beboer. Inngang over terrassen til seksjoner i 1. etg. i Kalderaveien skal ikke etableres. Avvik herfra krever egen skriftlig godkjennelse fra Styret.

4.3 Det er ikke tillatt å klatre i fotballmålene på ballsletta. Målene er tunge. Det kan medføre skader på barna og målene dersom de veltes.

5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer

5.1 Generelt om fellesarealer

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasse (enhetens hoveddel). Seksjonene i første etasje i firemannsboligene har en tilleggsdel som består av et uteareal foran seksjonen. Videre utgjør garasjeplasser og boder tilleggsdeler til den enkelte seksjon i henhold til reseksjonering av 16.05.08 og eventuelt senere reseksjoneringer. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. BFT står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og blomsterkasser på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av BFT. Se nærmere i Håndbok for BFT om grensen mellom den enkeltes bruksenhet og fellesareal (Ref. Håndboken kap. Grensesnitt for vedlikehold). Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjennelse fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret. Disse retningslinjene skal meddeles beboerne og være tilgjengelig på BFTs hjemmeside og i Håndbok for BFT. For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

5.2 Bebyggelsens utseende og bygningsmessige forhold

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio og fjernsynsantenner, skilt og andre utvendige innretninger. Styrets godkjennelse må innhentes for alle bygningsmessige forandringer på fellesarealer og fasader. Boring og spikring i nedfelt kasse over terrassedører i stuen er forbudt av hensyn til mulig skade på membranen for vannsikring mot lekkasje fra overliggende terrasse.

5.3 Markiser

Utvendige markiser kan monteres. Monteringsanvisninger må følges, og kun følgende markisefarger kan benyttes:

Alt.1: «Markisestoff Goechal» 364539 stripet okergul og beige.
Alt. 2: «Para Sadatex» 15/1 – ensfarget lys beige.

Ved feste av markiser må det tas forholdsregler på grunn av spennkabler i betongen. Se bestemmelser for boring og festing i betongtak og vegger i Håndbok for BFT.

5.4 Utvendige persienner

Utvendige persienner kan monteres. Fargen på lamellene må være mest mulig lik gråfargen på vinduskarmen. Andre farger, f.eks. lys grå, beige og brun, tillates ikke.

Følgende farger er tillatt:
Alt. 1: «Koksgrå,» kode 1901 (leverandør f.eks. Hilmar Hammerhei).
Alt. 2: «Graualuminium,» RAL 9007 (leverandør f. eks Denorma Krone).

Det er ikke tillatt med andre farger/fargekoder. Da det stadig kommer nye fargekoder, kan imidlertid styret etter søknad godkjenne andre fargekoder på lamellene forutsatt at fargen er mest mulig lik fargen på vinduskarmen. Persiennekasser m.m. skal enten ha samme fargekode som lamellene eller som vinduskarmen (skifergrå, RAL 7015). Der fargen på veggen bak kassen er grønn, tillates også kasse m.m. i tilsvarende grønnfarge. Kasser m.m. på samme fasadevegg bør i størst mulig grad ha samme farge.

5.5 Sideavskjerming på terrasser

Åpning mellom vegg og søyle kan tettes med glass / pleksiglass. Det tillates brukt vanlig, klart vindusglass (min. 5 mm) eller annet gjennomskinnelig glass (min. 5 mm). Glasset skal festes mellom veggen og søylen med klips/klemmer. Ramme tillates ikke brukt. Det tillates ikke hvitt, sandblåst eller farget glass. For avskjerming fra søyle og utover kan en vertikal markise eller en såkalt sidesolskjerming benyttes (leverandør f.eks. Denorma Krone). Dukens farge skal være ensfarget lys beige, jfr. Pkt. 5.3 alternativ 2. Andre installasjoner for sideavskjerming er ikke tillatt.

5.6 Sideavskjerming 4 mannsboligene

Mellom leilighetene i 1.etg. og mellom boligene tillates Thujahekk inntil 2 meter utenfor søylen.

5.7 Flislegging av trapp i firemannsboligene

Det tillates å flislegge trappen opp til inngangsdøren i annen etasje i firemannsboligene. Følgende krav gjelder: Flisene må være ensfargede og ha mest mulig lik farge som den grå betongtrappen. Så langt det lar seg gjøre, må begge trappene i samme firemannsbolig ha identiske fliser dersom begge trappene flislegges. Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk. Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene. Det bør fuges med silikon mellom trinnenes kortende og trappevangen i betong. Det bør fortrinnsvis benyttes «sklisikre» fliser. Vedlikehold av flisene er den aktuelle sameiers ansvar. Videre er sameieren ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av flisleggingen.

5.8 Utvendig fasadevegg

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Bl.a. på grunn av fare for skade på teglsteinen, kan det ikke påregnes godkjennelse av slike tiltak. Montering av ekstra lampe på terrassen tillates, se Håndbok for BFT.

5.9 Innvendige fellesarealer Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellearealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer. Opphenging av bilder og lignende i forgangene tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle forgangen. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f.eks. blomster og skostativ. Den enkelte blokk kan selv avgjøre hvordan eventuell utsmykking m.m. av de øvrige fellesgangene skal besluttes og utføres, men alle beboeres ønsker skal søkes hensyntatt. Den enkelte blokk kan på disse vilkår beslutte opphengig av bilder m.m. på veggene og plassering av løse innretninger, slik som blomster og mindre benker. Det er en absolutt forutsetning at rømningsveier ikke hindres. Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

6. Avfallssystem

Sameiet har installert et avfallssystem for kildesortering i henhold til kommunens retningslinjer. Systemet består av totalt 6 stasjoner med nedgravde avfallscontainere for ulike typer avfall. Den enkelte leilighet har tilknytning til en bestemt stasjon.

Se informasjon i Håndboken, 3.4.

6.4 Planter fra terrassekassene og annet «kompostmateriale» skal kastes bak skiltet på komposthaugen ved gangveien opp til bussholdeplasssen bak blokkene i Basaltveien. Juletrær skal kun kastes på nærmere anvist område.

6.5 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene. Kjemikalier, medisiner eller ildsfarlige væsker må ikke kastes her.

6.6 For håndtering av avfall som ikke er nevnt ovenfor, vises til instruks for avfallshåndtering i Håndbok for BFT.

7. Bil og motorsykkelkjøring

Bil og motorsykkelkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare og syketransport. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

7.1 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

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

7.3 Det er forbudt å kjøre på det hellelagte inngangspartiet bak blokkene i Basaltveien, og på «broene» ved inngangsdørene i Kalderaveien. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring.

7.4 Kjøring eller parkering på gressplener, herunder på plenene utenfor veidekket bak øvre blokker, er forbudt. Skader på plen og membran (som ligger under gresset bak øvre blokker) som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

8. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. All parkering skal skje på oppmerkede plasser eller på områder skiltet for parkering. Eventuell kortvarig stopp andre steder på BFTs område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet. Parkeringsbestemmelsene gjelder for biler, motorsykler og mopeder.

8.1 Alle gjesteparkeringsplasser er særskilt merket. Beboere skal ikke parkere på gjesteplassene bortsett fra ved kortvarig av og pålasting eller av og påstigning. Ved spesielle behov kan beboerne stå noe lenger på gjesteparkeringsplasser, men må da ta med parkeringslapp fra automaten ved oppslagstavlen ved innkjøringen til øvre parkeringsplan i Basaltveien. Lappen må legges lett synlig på innsiden av frontruten, og gir tillatelse til parkering i inntil to timer.

8.2 Dersom sameiermøtet har besluttet at området skal kontrolleres av et parkeringsselskap, plikter beboere og gjester å følge parkeringsselskapets til enhver tid gjeldende regler for parkering og kontroll som er godkjent av sameiets styre. Disse reglene skal meddeles alle beboere skriftlig samt være tilgjengelig på sameiets hjemmeside og i Håndbok for BFT.

8.3 Sykler skal kun hensettes i sykkelstativer eller i egne garasjer/boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snøryddingen. BFT har ikke ansvar for sykler som ikke er fjernet.

Ingen av sykkelstativene er øremerket spesielle boliger. Kjøreveien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til adkomst for syketransport, søppeltømming og brannbiler. Styret kan iverksette fjerning av sykler før vinteren der disse er til hinder for snørydding. Sykler kan ikke hensettes i ganger og inngangspartier.

9. Heiser

Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

9.1 Sand og småstein som faller ned i dørsporene, kan hindre dørene i å løpe fritt. Slik blokkering utsetter dørmekanismen for store påkjenninger og kan føre til skade på heisdørene. Beboerne oppfordres til å støvsuge dørsporene for å unngå skader.

9.2 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.

9.3 Ved inn eller utflytting eller varetransport som krever at heisen reserveres kun til dette formålet, kan fotosellen i dørkarmen blendes ved bruk av klistrelapp eller en «heisplanke:» Dersom heisen må reserveres i lengre tid pga. flytting eller lignende skal de andre beboerne i oppgangen varsles om at heisen vil være ute av normal drift, og hvor lenge.

9.4 På oppslagstavlen i hver blokk er det angitt heishjelpere som kan foreta enkle tiltak for å få heisen i gang igjen etter heisstans. Heishjelperen kan også bistå med evakuering av folk fra en heis som er stanset. Det henvises for øvrig til instrukser som henger på oppslagstavler og i hver heis.

10. Sikkerhet

10.1 Adgangskontroll

10.1.1 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.

10.1.2 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 garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn og utkjøring fra garasjene. Politiet har oppfordret til at de varsles dersom det observeres mistenkelige, uvedkommende personer.

10.1.3 Som ekstra sikring mot uvedkommendes adgang, er dørene fra trappehus/heis til garasjene forsynt med låser som krever bruk av godkjent nøkkel for ferdsel i begge retninger.

10.1.4 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

10.1.5 De grønne boksene som er montert ved dørene i garasjeanleggene, må kun benyttes ved brann eller andre nødstilfeller.

10.1.6 Der det er behov for montering av spesielle løsninger for funksjonshemmede på ytterdører skal dette godkjennes av styret.

10.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

10.2.1 BFT er tilknyttet et brannvarslingsanlegg med direkte varsling til ABBV. Hver leilighet i blokken er bygd som egen branncelle. Det vil si at ved brann i egen blokk kan man oppholde seg der i minst 30 minutter uten fare. Ved røykfylte ganger eller sperrede rømningsveier så bli derfor i leiligheten. Ring brannvesenet og angi hvor du er. ABBV gir deg videre instrukser. Heisen kan ikke brukes. Se for øvrig branninstruksen i Håndboken.

10.2.2 De runde alarmsensorene som er montert i taket i hver leilighet, må ikke skrus fra hverandre. Eventuell demontering kan føre til skader på alarmsystemet og erstatningsansvar for beboeren. Sensorens overflate kan rengjøres ved støvsuging eller ved forsiktig bruk av tørr eller lett fuktet klut. Dersom alarmen utløses ved fysisk påvirkning fra beboer, må vedkommende dekke utgifter til reparasjon og eventuelt til Brannvesenets utrykning.
10.2.3 Se for øvrig oversikt i Håndbok for BFT over hvordan de forskjellige alarmsystemene på Fossum Terrasse fungerer.

10.3 Boder i garasjene
10.3.1 Alle leiligheter er tildelt boder i øvre eller nedre garasjeplan. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene.

10.3.2 I bodgangene er det installert avfuktere. Kontrollenheten for disse må ikke røres.

10.3.3 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen.

10.3.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

10.3.5 Inngangsdøren fra trappehuset til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

10.4 Lagring i garasjene
Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ etc., samt sykler og sportsutstyr, kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

10.4.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanen. Parkeringsplassens nummer må ikke tildekkes. Dersom skap, reol eller annet plasseres foran må nummeret tydelig angis med plakat på lett synlig sted.

10.4.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

10.4.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig «skrot» skal ikke oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

10.4.4 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette føre til avkortning av forsikringsdekningen.

10.4.5 For eventuelle faste installasjoner og løse, gulvstående hyller i garasjene, henvises det til retningslinjer i Håndbok for BFT.

10.5 Garasjeporter
10.5.1 Innkjøringsportene til garasjene i Kalderaveien og Basaltveien er fjernstyrte ved bruk av portåpnere som er utlevert til beboerne i ett eller flere eksemplarer. Portåpnerne er registrert på hver enkelt seksjon, og kan ved tap eller misbruk bli deaktivert av leverandøren. Det er derfor den enkeltes ansvar å ta godt vare på portåpneren, og det er under ingen omstendighet tillatt å oppbevare portåpneren synlig i bilen. Tap av portåpneren skal umiddelbart meldes leverandøren for deaktivering. (Ref. Håndboken, Garasjeporter.)

10.5.2 Det må utvises stor forsiktighet ved kjøring i garasjene og gjennom garasjeportene. Skader eller påkjørsel på garasjeporter skal meldes til driftsleder.
10.5.3 Ved strømbrudd eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeportene ikke fungerer, kan garasjeportene åpnes manuelt. Se oppslag ved garasjeportene.

10.5.4 Dersom porten passeres før den er helt åpnet, tar det lang tid før den lukker seg igjen. Motorsyklister, syklister og gående må derfor vente med å passere porten til den er helt åpnet.

11. Skader og melding om skader

11.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

11.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under BFTs ansvar, skal meddeles driftsleder som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.

11.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til driftsleder eller vaktmester.

11.5 BFT er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

12. Endring av husordensreglene

12.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

12.2 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 de tas inn i Håndbok for BFT. Det skal også vurderes om instruksene bør innlemmes i husordensreglene.

13. Etterlevelse av husordensreglene

13.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.

13.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.

13.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

AVLESNING AV GASSMÅLERE V/EIERSKIFTE

Måleren avleses og sendes:

driftsleder@fossumterrasse.no

Manglende eller for sent innkommene avlesninger vil bli **beregnet skjønnsmessig.**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Eiers etternavn:					Eiers fornavn:				
Leilighetens adresse:								Seksjon nr:	
Adresse, hvis regningsadresse er annen enn anleggadresse:									
Måle nr:					Avlest dato:				
Målerstand: Tall etter komma (rødt felt) noteres ikke. Ta med alle siffer foran komma.									
							X	**X**	**X**
Dato og signatur:									

C:\Users\haugun\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\PWQN6OKU\1265 GASSAVLESNINGSSKJEMA.doc

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1889

Fossum Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte 2024 i Fossum Terrasse Boligsameie

Innkalling til årsmøte 2024
Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie.
Møtet finner sted onsdag **22. mai 2024 kl 1800 - 1900 i Eiksmarka kirke**.
Registrering av fremmøte starter kl 1730.

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

- Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.

- 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.

- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

- Det kan kun avgis én stemme pr. eierseksjon.

Registreringsblanketten og eventuelle fullmakter leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte etter årsmøtet kl 1900 - 2000
Styret inviterer til informasjonsmøte umiddelbart etter årsmøtet. Der vil det bli orientert om følgende saker:

1. Status bredbånd og T-We. Representant fra Telenor vil være tilstede.
2. Ny administrasjonsleder.

Dagsordenen for årsmøtet (se neste side):
Av teksten under skal alle vedtak forstås som forslag til vedtak inntil de formelt er vedtatt av årsmøtet.

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

Styret i Fossum Terrasse Boligsameie

Innkalling til årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl 1800 i Eiksmarka kirke

Til behandling på årsmøtet foreligger:

1. KONSTITUERING
1.1 Valg av møteleder
1.2 Godkjenning av stemmeberettigede
1.3 Valg av protokollfører og to protokollvitner
1.4 Godkjenning av innkalling til årsmøtet
1.5 Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2023
2.1 Styret
2.2 Valgkomitéen
2.3 Forretningsførsel og revisjon
2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler
2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe og vaktmestertjenester
2.6 Hovedoppgaver for styret
2.7 Sameiets økonomi
2.8 Informasjon til beboere

3. REVISJONSBERETNING – ÅRSREGNSKAP 2023

4. ÅRSREGNSKAP 2023
4.1 Kommentarer til årsregnskap for 2023
4.2 Resultatregnskap
4.3 Balanse
4.4 Noter

5. BUDSJETT 2024
5.1 Kommentarer til budsjett for 2024

6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL REGULERING AV STYREHONORAR 2023

7. SAKER TIL BEHANDLING
7.1 Forslag om midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING
8.1 Forslag 1: Tilbakebetaling av innkrevde kostnader
8.2 Forslag 2: Krav om svarfrist for henvendelser til styret
8.3 Forslag 3: Krav om at styremøtereferater gjøres tilgjengelige på Vibbo
8.4 Forslag 4: Kjøp av tjenester for å ivareta flagging på offisielle flaggdager

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Fossum Terrasse, 10. mai 2024

Styret i Fossum Terrasse Boligsameie

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Siden forrige ordinære årsmøte 14. juni 2023 har boligsameiets tillitsvalgte vært følgende:

2.1 Styret

Styreleder	Trond Beyer	Basaltveien 51
Nestleder	Lars Næss	Basaltveien 39
Styremedlem	Gunhild H. Synnestvedt	Basaltveien 31
Styremedlem	Morten Henriksen	Basaltveien 43
Styremedlem	Margareth Mikaelsen	Kalderaveien 5
Varamedlem	Tone Aarak	Basaltveien 41
Varamedlem	Ellen Feight	Flyttet

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser.

2.2 Valgkomitéen

Leder	Marit Elisabeth Aasen	Kalderaveien 7
Medlem	Odin Johannssen	Basaltveien 33
Medlem	Carl O. Geving	Kalderaveien 19
Medlem	Vigdis Tronrud	Basaltveien 49
Medlem	Helga T. Slørdahl	Basaltveien 51

2.3 Forretningsfører og revisor

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

2.4 Fakta om sameiet, vedtekter og husordensregler

2.4.1 Fossum Terrasse Boligsameie ligger i Bærum kommune og består av 403 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 984953267 og har gårds- og bruksnummer: G.nr. 30 Br.nr. 20/21/42. Fossum Terrasse Boligsameie har følgende adresser:

• Basaltveien 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 • Basaltveien 30 a, b, c, d • Basaltveien 32 a, b, c, d • Basaltveien 34 a, b, c, d • Basaltveien 36 a, b, c, d • Basaltveien 38 a, b, c, d	• Kalderaveien 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 • Kalderaveien 2 a, b, c, d • Kalderaveien 4 a, b, c, d • Kalderaveien 6 a, b, c, d • Kalderaveien 8 a, b, c, d • Kalderaveien 10 a, b, c, d • Kalderaveien 12 a, b, c, d

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

2.4.2 Vedtekter

Det er ikke foretatt vedtektsendringer i 2023.
Vedtektene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på forsiden under «Om sameiet».

2.4.3 Husordensregler

Det er ikke foretatt endringer i husordensreglene i 2023.
Husordensreglene er tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Vibbo, på Forsiden under «Om sameiet».

2.5 Driftsleder, vedlikeholdsgruppe, vaktmester og gartnertjenester

2.5.1 Driftsleder

Driftsleder Øystein Lage Løken har i 2023 hatt det daglige ansvar for drift og vedlikehold av sameiet. Det er opprettet en formell vedlikeholdsgruppe (VG) med driftsleder og assisterende driftsleder som medlemmer. En egen instruks formaliserer fullmakter og arbeidsprosedyrer mellom VG og styret.

VG har hatt jevnlige møter. Referat fra møtene med informasjon om arbeidet, særlige problemstillinger og forhold som enten faller utenfor VGs fullmakt eller av andre årsaker bør følges opp av styret, er formidlet til styret enten på styremøter eller ved daglig dialog.

Driftsleder har deltatt på styremøtene for å sikre informasjonsflyt og kontinuitet mellom styrets og VGs ansvar, samt for å følge opp enkeltsaker.

2.5.2 Vedlikeholdsgruppen (VG)

Følgende ansatte har utgjort vedlikeholdsgruppen i 2023:

Driftsleder	Øystein Lage Løken	Kalderaveien 5
Assisterende driftsleder	Bjørn Andre Kjos	Basaltveien 53

2.5.3 Vaktmester, gartnertjenester og vintervedlikehold

Sameiets avtale om vaktmestertjenester, gartnerarbeid og vintervedlikehold i 2023 har vært med firmaet «Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS,» organisasjonsnr. 930864544.
I tillegg til å ha levert vaktmestertjenester, er det Grønt og Hvitt som har sørget for det daglige vedlikeholdet og renholdet av utearealene våre, inkludert lekeplassene og ballsletta, samt brøytet og strødd på vinterstid.

2.6 Styrets arbeid

2.6.1 Hovedoppgaver for styrearbeidet

Eierseksjonslovens bestemmelser ligger til grunn for styrets arbeid. Styret hovedoppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets arbeid er primært søkt rettet mot følgende *hovedoppgaver*:

- Langsiktig og framtidsrettet planlegging og finansiering av sameiets fornyelses- og vedlikeholdsbehov.
- Strategisk leverandørstyring og -oppfølging.
- Planlegging og oppfølging av fornyelses- og vedlikeholdsprosjekter.
- Informasjon- og kommunikasjon med seksjonseiere og beboere.

2.6.2 Styrets arbeid siste år

Styrets arbeid har i 2023 blant annet omfattet følgende:

- Oppfølging av drift- og vedlikeholdsoppgaver, inkludert forsikringssaker
- Etablering og oppfølging av nytt anlegg for lading av el-biler
- Leverandørskifte og innføring av ny internett- og TV-løsning
- Bytte av forretningsfører, inkludert overføring av informasjon og tilpasninger i økonomioppfølging
- Opprydding i rutiner og betalingskrav for fakturering av tjenester over felleskostnader, herunder
  - Gassavregninger
  - Alarmtjeneste fra ABBR
- Leverandøroppfølging og reduksjon i leverandørporteføljen
- Planlegging og innhenting av tilbud for gjennomføring av kommende større vedlikeholdsoppgaver (maling av bygninger og murer)
- Tilstandsvurderinger av bygningsmasse
- Vurdering av behov for preventive tiltak for å redusere enkelttilfeller av vannlekkasjer
- Innledende planlegging av behov for arbeid med energiøkonomiske tiltak
- Enkeltsaker knyttet til skader i grensesnittet mellom sameiets og seksjonseiernes ansvar
- HMS-arbeid
- Informasjon til- og kommunikasjon med seksjonseiere

Siden ordinært årsmøte i 2023 har det vært avholdt 11 styremøter. I tillegg er det gjennomført en ikke ubetydelig mengde arbeidsmøter knyttet til enkeltsaker og oppfølging av større prosjekter, samt enkelte informasjonsmøter for beboerne.

2.6.3 Arbeidsmiljø

Sameiet har i perioden hatt én ansatt driftsleder og én assisterende driftsleder. Disse er timelønnet i deltidsstillinger.

Det har ikke vært registrert ulykker eller nestenulykker relatert til arbeid utført for sameiet heller ikke i 2023.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø for ansatte og tillitsvalgte.

For den enkelte av oss som seksjonseiere og beboere innebærer det krav til respektfull behandling, både i møte med hverandre og i skriftlig dialog.

Det har vært noen få enkeltsaker med ytringer fra beboere kan oppfattes som nedverdigende og krenkende. At enkelte beboere blir frustrert over enkelte forhold er greit, men en må kunne forvente at vi behandler hverandre respektfullt, og med mål om å finne gode løsninger til beste for fellesskapet.

I den forbindelse minner vi om at driftsledere og styremedlemmers krav til et forsvarlig arbeidsmiljø er et ansvar som påhviler oss alle.

2.6.4 Dugnader

Våren 2023 og høsten 2023 ble det gjennomført dugnader, godt organisert og tilrettelagt av dugnadsgruppen. Engasjementet som beboerne viser, er et viktig bidrag for å opprettholde og bygge et godt bomiljø, og styret setter pris på at alle bidrar med det de kan. At ikke alle har anledning eller mulighet til å utføre arbeid på dugnaden må vi ha respekt for. Det er likevel trivelig at så mange møter opp, om ikke annet for å bli kjent og slå av en prat.

2.6.5 Nytt ladeanlegg for elbiler

Ladeprosjektet ble ferdigstilt og idriftsatt i 2023, og fungerer etter sin hensikt. Den gamle ladeløsningen fungerte godt med det behovet som var i sin tid. For å gi alle muligheter til å lade el- og hybridbiler, ønsket vi å finne gode løsninger for framtiden med lavest mulig investering, og som ikke innebar en urimelig ulempe for de som allerede hadde anskaffet Defa-ladebokser.

Med infrastruktur i form av blant annet ny kabling og opplegg til den enkelte parkeringsplass, har vi har nå et framtidsrettet, sikkert og skalerbart anlegg. I tillegg er den nye ordningen med fakturering av strøm til lading direkte fra Elaway til den enkelte bruker en løsning som reduserer risiko for feilfakturering, samt mindre administrasjon for styret og driftsleder. Med Elaway som driftsansvarlig av anlegget har vi også en kontinuerlig overvåkning og raskere feilretting enn om vi skulle ha administrert løsningen selv.

Dialogen mellom styret og Elaway er god og åpen. Dette var spesielt nyttig i forbindelse med den uventede situasjonen som oppsto om myndighetsgodkjenning av Easee-ladeboksene som brukes i vårt ladeanlegg.

Det er avklart at det er trygt å bruke Easee-ladeboksene, men i påvente av en endelig avklaring om eventuell ny versjon av ladeboksene vil passe inn i vårt anlegg, besluttet styret at det i første omgang var fornuftig å leie anlegget fra Elaway i stedet for å kjøpe det. Styret fortsetter dialogen med Elaway for å få en endelig avklaring med hensyn til Easee-laderne, og anbefaler at vi inntil videre fortsetter å leie anlegget, slik at risikoen for investeringen ligger på Elaway og ikke Fossum Terrasse Boligsameie.

Styret erkjenner at overgangen til Elaway har vært krevende for enkelte, og at det til tider har tatt tid for Elaway å løse opp i noen få enkeltsaker. Da har det vært fint å også ha gjesteladere på området som har avhjulpet ladeproblemer på egen parkeringsplass.

Styret og driftsleder har fulgt opp Elaway kontinuerlig, og opplever at systemet nå fungerer som det skal.

Med nytt ladeanlegg har alle anledning til å anskaffe lader for å lade bil på egen parkeringsplass. Likevel opplever vi fra tid til annen at det lades ulovlig ved bruk av støpsel. Slik lading betyr at sameiet bærer kostnaden for ladingen, men i tillegg innebærer dette brannfare. Styret vil dermed håndheve tilfeller med lading i stikkontakt strengt.

2.6.6 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameier har ansvar for å sikre internkontroll.

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS.

HMS-arbeidet er systematisert og digitalisert slik at internkontrollforskriftens krav på en enkel og effektiv måte kan ivaretas og følges opp. Styrets medlemmer og driftsleder følger opp internkontroll av blant annet brannvern, gassanlegg, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Det gjennomføres årlige kontroller, og eventuelle avvik lukkes omgående, eller så fort det er praktisk mulig.

HMS-sakene følges opp kvartalsvis på styremøtene.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke-lovpålagte kontroller på følgende risikoområder for sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Termofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Overspenningsvern av heiser og brannvarslings systemer
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Årlig kontroll av lekeplass
- Gassanlegg

2.6.7 Kontroll av brannvarslere og internkontroll for beboere

Kontroll av felles brannvarslere er styrets ansvar og følges opp av styret.

Det finnes et eget internkontrollskjema for beboere som styret anbefaler at benyttes for egen kontroll. Skjemaet ble sendt ut i mai 2023 og finnes på Vibbo.

2.6.8 Radonmålinger

I henhold til siste rapport fra mai 2021 lå alle radonmålingene for sameiet godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. I henhold til faglige anbefalinger, vil neste måling bli

foretatt i 2026.

Dersom noen fortsatt ønsker å få resultatet for sin egen leilighet, kan man henvende seg til
driftsleder@fossumterrasse.no.

2.6.9 Overgang til OBOS som forretningsfører

I 2022 ble det besluttet å bytte forretningsfører fra Boalliansen til OBOS med virkning fra 1. januar 2023. Dette for å sikre en bedre profesjonalitet i det viktige arbeidet som forretningsfører utfører.

Overgangen til OBOS har i stort gått fint. Med flytting av dokumentasjon og informasjon knyttet til et så stort sameie som vårt, så har det likevel vært behov for ekstra oppfølging og tilpasning av både administrative rutiner og systemer.

Tilpasning i budsjett- og regnskapsmessige forhold til OBOS sine standardløsninger har til dels tatt mye oppmerksomhet i styret. I tillegg medførte overgangen til OBOS en del avklaring og opprydning i forbindelse med fakturering av felleskostnader og individuelle tillegg.

Det har vært et omfattende arbeid å rydde opp i gassavregningene for flere beboere etter overgangen fra Boalliansen til OBOS Eiendomsforvaltning.

Når det gjelder gassavregning, er det nå både ryddet opp overfor den enkelte, og det er etablert en mer forutsigbar fakturering av gassforbruk framover i tid. Ved siste gassavregning ble det derfor sendt brev til hver enkelt seksjonseier med spesifisering av gassforbruket for avregningsperioden. I tillegg ble gassavregningen sendt på separat faktura. Dermed unngår vi et av problemene fra forrige avregning, som skyldtes at enkelte holdt tilbake hele fakturaen, som førte til at ubestridte fellesutgifter forble ubetalt, noe som igjen forårsaket inkassovarsel.

Styret oppfordrer også alle til selv å registrere sitt forbruk når det avleses, siden dette er manuelle prosesser og feil kan forekomme.

2.6.10 Peisservice

Årlig kontroll av gasspeisene ble gjennomført av RSM Gas Service AS etter fyringssesongen. Årlig kontroll av peisene inngår i sameiets sikkerhetsarbeid, og må ha vært gjennomført for at peisen skal kunne benyttes.

2.6.11 Opprydding i fakturering av ABBRs alarmtjeneste

Ved en fakturakontroll oppdaget styret sommeren 2023 at antallet aktive abonnement for innbruddsalarm knyttet til ABBR ikke stemte med det antallet abonnement OBOS fakturerte for over felleskostnadene. Etter at kobbernettet ble stengt i oktober 2022, gikk ABBR endelig med på å frigi navnene på abonnentene på Fossum Terrasse. Det gjorde at styret kunne begynne å nøste i saken.

Det viste seg at mange hadde sagt opp abonnementet hos ABBR, men unnlatt å gi beskjed til forretningsfører, ref. håndbokens pkt. 2.2. Dermed stoppet ikke faktureringen

over felles-kostnadene. Dette er det nå ryddet opp i, og tilbakebetalinger av for mye innbetalt fra oktober 2022 er refundert berørte seksjonseierne.

2.6.11 Vannlekkasjer

Det ble i 2023 registrert enkelte mindre vannlekkasjer i sameiet, spesielt i tilknytning til boder i garasjeanlegget i Kalderaveien og garasjene Basaltveien. Alle sakene følges opp av vedlikeholdsgruppen og styret. Det er også hentet inn ekstern bistand i dette arbeidet.

Sist vinter, med store snømengder på kort tid og etterfølgende rask snøsmelting, ble vannmengdene på terrassene store. Det henstilles derfor til å måke jevnlig slik at snøen ikke hoper seg opp på terrassene.

Det er også registrert enkelttilfeller hvor vann fra terrasser har ført til problemer i etasjene under. Det minnes om at terrassene ikke må spyles, slik at vann trenger inn mellom terrasse og terrassedør. Styret minner også om at rennen på terrassene og avløpsrørene må holdes åpne, for å unngå lekkasjer til boder på underliggende terrasser.

2.6.12 Fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som planlegges innen 2-15 år

Sameiets betydelige eiendomsmasse og infrastruktur krever kontinuerlig oppfølging og vedlikehold for å opprettholde sameiets høye standard. Etter 20 år ser vi at behovet for vedlikehold og utbedringer øker. Styret ønsker derfor å fokusere på dette viktige området i årene fremover. Viktig bidrag i dette arbeidet har vært driftsleders innsats for å samle og systematisere nødvendig dokumentasjon som grunnlag for kartlegging av status og behov.

Forhold som styret ønsker å fokusere på i kommende år, inkluderer å utrede behov for – og eventuelt iverksette:

- Energiøkonomiske tiltak (ta stilling til solenergianlegg på tak, varmepumper og etterisolering)
- Omtekking av tak
- Oppgradering heiser
- Skifte vinduer og terrassedører
- Maling av fasader

2.7 Sameiets økonomi

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 1 223 938. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og som det følger av nedenstående, foreslår styret at overskuddet legges til egenkapitalen.

Det er styrets vurdering at sameiets økonomi er solid med en egenkapital på kr 10 589 213.

Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill. Det er i 2024 gjort termininnskudd i OBOS-banken og Nordea bank for å øke avkastningen på den frie

likviditeten, dog slik at den løpende likviditeten er hensyntatt.

2.7.1 Sameiets forsikringsdekning

Sameiets forsikringer omfatter blant annet eiendomsforsikring for alle bygg, ansvarsforsikring, rettshjelp, kriminalitet, styreansvar, miljøforsikring, personforsikring under dugnad samt yrkesskadeforsikring.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring. Sameiet har i 2023 hatt 2 større skader relatert til uvær, som har medført 1,22 millioner kroner i utbetalinger under vår forsikringsordning.

Det ble innhentet tre konkurrerende tilbud på forsikring vinteren 2023, hvor det etter en totalvurdering, med pris som avgjørende kriterium, ble besluttet å fortsette avtaleforholdet, og dermed inngå en ny avtale med If Skadeforsikring.

2.8 Kommunikasjon

2.8.1 Informasjon til seksjonseiere og beboere

Kommunikasjon er viktig for å opprettholde god informasjonsflyt, tillit og et godt bomiljø. De store prosjektene som er gjennomført i de siste årene har gitt læring både med hensyn til å tydeliggjøre bakgrunn for endringer, hva de innebærer for den enkelte og hvordan endringene skal gjennomføres.

Nyhetsbrev sendes ut via Vibbo til alle seksjonseiere ca. en gang i kvartalet. Nyhetsbrevene inneholder blant annet en oppsummering av saker som har vært til styrets behandling. I tillegg benyttes Vibbos nyhetsfunksjon for å informere om enkeltsaker som styret eller driftsleder har behandlet.

Informasjon av vesentlig betydning formidles via tekstmelding til registrerte mobiltelefonnummer.

Vibbo som plattform for informasjonsdeling fungerer godt både for å informere sameiet, den enkeltes deling av erfaringer og formidling av ulike behov eller tilbud. Styret oppfordrer alle til å henvende seg til styret eller driftsleder per **epost** med spørsmål eller forhold som trengs oppfølging. Dette på grunn av at spørsmål som legges inn som kommentarer til innlegg fort kan drukne i mengden, og dermed forbli ubesvart.

På sameiets hjemmeside, Vibbo, finnes også håndbok og formell informasjon om sameiet, herunder informasjon om sameiets forsikringer.

Håndboken for Fossum Terrasse Boligsameie inneholder omfattende informasjon og instrukser, og mange av spørsmålene som kommer til driftsleder og styre er omtalt og tydeliggjort i håndboken.

Alle beboere anmodes om å søke i håndboken etter aktuell informasjon og svar på spørsmål man måtte ha før evt. driftsleder og styret kontaktes.

2.8.2 Kommunikasjon på Vibbo

Kommunikasjonen til styret på Vibbo har i perioder vært utfordrende. Styret setter selvsagt pris på at folk engasjerer seg, og vi er mottakelig for konstruktiv kritikk/tilbakemeldinger. Vi minner imidlertid om at styret har et ansvar for å arbeide for fellesskapets beste. Enkelte beslutninger kan derfor oppleves ikke å passe for samtlige, men vi ber om forståelse for at i et sameie med 403 seksjoner, så vil én løsning som passer for alle, ikke alltid være mulig.

Styret har tidligere anmodet om være kritisk til hva som legges ut på Vibbo, både når det gjelder form og innhold. Tonen i enkelte kommentarer og innlegg på Vibbo har vært vel krass og ufin til tider. Det er sikkert ikke slik ment. Vi vet at de fleste ønsker det beste for sameiet og har med sine innlegg til hensikt å bidra til forbedringer og løsninger på problemer. Oppfordringen er å tenke seg litt ekstra om før man trykker på «send-knappen». Det er både den enkelte, arbeids- og bomiljøet tjent med i lengden.

2.8.3 Oppussingsarbeider i leilighetene

Det er mange i sameiet som pusser opp leiligheten. Styret registrerer at informasjon om regler for oppussing ikke alltid har nådd frem, spesielt til nye eiere. Dette gjelder blant annet bruk og etterfølgende renhold av heis og fellesarealer. Det er derfor hengt opp oppslag i alle oppganger om at man ved oppussingsarbeider skal ta kontakt med driftsleder på forhånd og sette seg godt inn i husordensreglene og håndboken samt å varsle naboer om planlagte arbeider og hvor lenge de vil pågå.

Samtidig – mange har pusset opp, og har vært i samme bås. Det gjelder å huske det, og som nabo ha litt tålmodighet og raushet og tenke at det er en periode – det går over.

2.8.4 Trivsel og respekt

Avslutningsvis ønsker styret å knytte noen kommentarer til det som først og fremst oppfattes som et stort engasjement blant seksjonseierne for bomiljøet vårt. Dette ser vi både i forbindelse med dugnader og informasjonsmøter, på Vibbo og i daglig kommunikasjon, samt i meldinger til styret.

Generelt minner vi om at saker ofte løser seg ved å snakke sammen på en konstruktiv måte. Dette gjelder uavhengig av om det dreier seg om for eksempel feilparkering, hundelufting, oppbevaring av ski og staver utenfor inngangsdøren, dekor i fellesarealer, feilkasting av søppel, støy eller løse katter på området.

Vi har alle et ansvar for å skape et positivt bofellesskap. Det går på et gjensidig ønske om å ønske hverandre godt og ha en konstruktiv dialog.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: B1UST-E367S-8258I-FN1IE-8GXQ0-SSJ5Z

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B1UST-E367S-8258I-FN1IE-8GXQ0-SSJ5Z

4. ÅRSREGNSKAP 2023

4.1 Årsregnskap for 2023 – kommentarer

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets finansielle stilling og resultat. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

4.1.1 Årsresultat

Årsresultatet for 2023 på kr 1 223 938, foreslås ført mot egenkapital.

4.1.2 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Arbeidskapitalen, som er et uttrykk for sameiets likviditet, fås ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 10 489 213.
Sameiets samlede likvide midler ved årsskiftet var ca. kr 9,9 mill.
Da sameiet ikke har gjeld utover det kortsiktige, er arbeidskapitalen tilnærmet lik egenkapitalen.

4.1.3 Kostnader drift og vedlikehold og andre driftskostnader

Styret gjør oppmerksom på at kostnader knyttet til drift og vedlikehold og andre driftskostnader må sees i sammenheng, da det vesentligste av sistnevnte også gjelder drift av sameiets eiendom. Det har vært noen økte kostnader til elektroarbeid i forbindelse med reparasjon av heis/brannalarmanlegg etter lynnedslag.

4.2 Resultatregnskap

FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 898 682**	**17 851 793**	**18 288 000**	**19 587 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 870 988**	**-15 699 046**	**-17 605 500**	**-17 989 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 027 694**	**2 152 747**	**682 500**	**1 598 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**196 244**	**73 855**	**0**	**170 000**
ÅRSRESULTAT		**1 223 938**	**2 226 602**	**682 500**	**1 768 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 223 938	2 226 602		

4.3 BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**100 000**	**100 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		91 914	426 680
Forskuddsbetalte kostnader		125 393	163 267
Andre kortsiktige fordringer	13	1 131 478	0
Gassavregning	14	928 532	2 696 770
Driftskonto OBOS-banken		2 835 448	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 348	0
Sparekonto OBOS-banken		3 060 291	0
Sparekonto OBOS-banken II		4 014 588	0
Innestående i andre banker		0	8 890 752
SUM OMLØPSMIDLER		**12 212 992**	**12 177 469**
SUM EIENDELER		**12 312 992**	**12 277 469**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		10 589 213	9 365 275
SUM EGENKAPITAL		**10 589 213**	**9 365 275**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 893	65 802
Gassavregning		0	2 079 261
Kundefordringer		1 658	0
Leverandørgjeld	15	1 513 277	618 282
Skyldige offentlige avgifter	16	48 685	10 972
Annen kortsiktig gjeld	17	69 266	137 877
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 723 779**	**2 912 194**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 312 992**	**12 277 469**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.04.2024 - Styret i Fossum Terrasse Boligsameie

Trond Beyer /s/ Morten Henriksen /s/ Margareth Mikaelsen /s/

Lars Næss /s/ Gunhild Hernes Synnestvedt /s/

4.4 Noter

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	14 445 936
Kabel-TV	2 412 822
Heiskostnader	734 400
Garasje utleieinntekter	288 150
Innbrudds - og vannalarm	235 638
Parkering utleieinntekter, diverse	46 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 163 746**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie boder	40 052
Etterslep strøm el-bil 2022 og 1. halvår 2023	578 927
Diverse posteringer og opprydninger	43 814
Forsikringsoppgjør fra If Skadeforsikring	60 204
Leie av lagerrom	4 000
Salg av nøkler	7 940
SUM ANDRE INNTEKTER	**734 936**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-554 124
Påløpte feriepenger	-69 266
Arbeidsgiveravgift	-151 348
SUM PERSONALKOSTNADER	**-774 738**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon. Driftspersonell har vært ansatt på timesoppgaver.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Honorar til revisjon av sameiets regnskap utgjør kr 19 313.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 909
Boalliansen Forvaltning AS	-61 180
SUM KONSULENTHONORAR	**-85 089**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-705 722
Drift/vedlikehold VVS	-69 264
Drift/vedlikehold elektro	-983 397
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 337 127
Drift/vedlikehold heisanlegg	-951 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-785 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 726
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 598
Egenandel forsikring	-151 700
Kostnader dugnader	-1 568
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 183 709**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 563 383
Renovasjonsavgift	-1 016 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 579 872**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Kostnader Fjordkraft	-1 443 679
Strømforbruk el-bil, innbetalt fra Elaway	582 371
Korrigering av beløp avsatt til tidligere gassavregning	-361 067
SUM ENERGI / FYRING	**-1 222 375**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 032
Driftsmateriell	-4 343
Vaktmestertjenester	-494 280
Vakthold	-347 146
Renhold ved firmaer	-561 040
Vinteravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-256 311
Sommeravtale Grønt & Hvitt Eiendomsservice AS	-832 271
Diverse kostnader	-133 556
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 688 478**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 482
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154 155
Diverse renter	1 629
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	27 978
SUM FINANSINNTEKTER	**196 244**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utestående forsikringsoppgjør	1 131 296
Gebyrer til gode fra kunder	182
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 131 478**

NOTE: 14

GASSAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass	-1 454 400
Forskuddsinnbetalinger (a konto) peisservice	-436 320
SUM INNTEKTER	**-1 890 720**
Rsm Gas Services AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	440 047
ProGas Norge AS, f.o.m. juli 2022 t.o.m. desember 2023	2 379 205
SUM KOSTNADER	**2 819 252**
SUM GASSAVREGNING	**928 532**

Oppstillingen ovenfor viser netto gasskostnader.

For lite innbetalt akonto blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.
Da disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet.

NOTE: 15
LEVERANDØRGJELD

Fjordkraft	-319 174
Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS	-587 618
Progas Norge AS	-271 139
Viken Fiber AS	-221 546
Ørnulf Wiig Installasjon AS	-213 032
Diverse leverandørgjeld	-570 944
Elaway AS	399 037
SUM LEVERANDØRGJELD	**-1 513 277**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 337
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 685**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-69 266
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-69 266**

5. BUDSJETT 2024

FOSSUM TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 953 267, KUNDENR. 1889

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 163 746	17 084 475	17 522 000	19 587 000
Andre inntekter	3	734 936	767 318	766 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 898 682**	**17 851 793**	**18 288 000**	**19 587 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-774 738	-769 006	-772 500	-769 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-422 000	-475 000
Revisjonshonorar	6	-19 313	-5 150	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-370 000	-311 231	-316 000	-392 000
Konsulenthonorar	7	-85 089	-18 956	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 183 709	-4 716 416	-5 210 000	-4 673 000
Forsikringer		-841 723	-875 068	-941 000	-1 026 000
Kommunale avgifter	9	-2 579 872	-2 394 269	-2 600 000	-2 942 000
Energi/fyring	10	-1 222 375	-1 314 405	-1 303 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 655 692	-2 489 292	-2 586 000	-2 085 000
Andre driftskostnader	11	-2 688 478	-2 375 252	-3 360 000	-3 052 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 870 988**	**-15 699 046**	**-17 605 500**	**-17 989 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 027 694**	**2 152 747**	**682 500**	**1 598 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	196 244	73 855	0	170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**196 244**	**73 855**	**0**	**170 000**
ÅRSRESULTAT		**1 223 938**	**2 226 602**	**682 500**	**1 768 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 223 938	2 226 602		

5.1 Budsjett for 2024 - kommentarer

Budsjettet fremlegges for årsmøtet til orientering.

Pr. 1.5.24 er felleskostnadene økt med 4% for å reflektere økte kostnader på de produkter og tjenester sameiet kjøper.

5.1.1 Drift og vedlikehold

Det er for 2024 og de neste 3 år inngått en mer omfattende og fast avtale med Grønt og Hvitt enn den vi har hatt til nå. Det er gjort for å forenkle og sikre forutsigbarhet for begge parter. Avtalen omfatter diverse definerte oppgave for vinter og for sommer drift og vedlikehold og utgjør i sum ca. kr 1,9 mill. Det er tillegg tatt høyde i budsjettet for uforutsett.

5.1.2 Øvrige kostnader

Netto energikostnader belastet sameiet (etter strøm til el-bil ladere) videreføres på tilnærmet samme nivå som i 2023, også med effekt av forventet strømstøtte.

5.1.3 Andre kostnader

Andre kostnader, herunder faste avtaler sameiet har, videreføres med de 2024-prisene som var kjent da budsjettet ble utarbeidet og vedtatt i styret i Q 1 (første kvartal).

5.1.4 Forsikringer

Etter en anbudskonkurranse forsetter sameiet med sin forsikring i IF Skadeforsikring. Det har vært en premieendring som følge av en indeksjustering på bygninger på ca. 5 % fra 1. januar 2024, samt pga. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossum Terrasse Boligsameie.

5.1.5 Energi/fyring

Kostnader til Energi/fyring på kr 2,5 mill er bruttoført og må følgelig sees sammen med inntektsføringen av akonto gass fra beboerne under Driftsinntekter. Nettoen utgjør ca. kr 1,2 mill.

5.1.6 Budsjettert driftsresultat

På denne basis et det i budsjettet lagt opp til driftsresultat på knappe kr 1,6 mill. Det er også budsjettert med en viss finansinntekt på sameiets bankinnskudd. Styret anser overskuddet som en oppsparing mot større fremtidige vedlikeholdsoppgaver på bygningsmassen.

6. VALGKOMITÉENS INNSTILLING - STYREHONORAR 2023

Valgkomitéens innstilling til regulering av styrehonorar for 2023 er som følger:
Lov om eierseksjoner § 55 sier at «Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.» Dette er videre regulert gjennom sameiets vedtekter § 9-12, Valgkomitéens oppgaver og mandat:
«. . . I tillegg fremmer valgkomitéen, på bakgrunn av sitt kjennskap til styrearbeidet i det foregående år, forslag til honorar til det sittende styret.»
Styrehonorar for 2023 videreføres med samme prinsipp som ble vedtatt av årsmøtet 2017.
Totalt styrehonorar tilsvarer en multiplikator på 4,0 ganget med Grunnbeløpet pr. 01.05.2023 som er kr 118 620.
Det betyr 4 x kr 118 620 = kr 474 480, avrundet oppover til kr 480 000 i styrehonorar for 2023.

7. SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1: Forslag om fortsatt midlertidig leie av ladeanlegg for elbiler

Forslagsstiller: Styret

Styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor kjøp av anlegget, slik som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2023. Beslutningen om midlertidig leie ble gjort for å redusere risiko knyttet til Easee ladeboksene. Inngått leieavtale forutsetter at sameiet når som helst kan kjøpe anlegget til nedskrevet pris..

Styrets innstilling:

Leieavtale med Elaway videreføres inntil endelig avklaring av om framtidige versjoner av Easee-ladere er kompatible med installasjonene som er foretatt.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Leieavtale med Elaway videreføres inntil videre.

8. INNMELDTE SAKER FRA SEKSJONSEIERE TIL BEHANDLING

Sak 1: TILBAKEBETALING AV INNKREVDE KOSTNADER

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Begrunnelse:

Forslag til vedtak: Hvis en sameier har innbetalt for mye til sameiet, så skal styret sørge for at beløpet blir tilbakebetalt. Forslaget er selvforklarende. Det bør være selvsagt at styret sørger for at sameiet betaler tilbake urettmessig innkrevede kostnader når dette oppdages. Nåværende styre har en annen oppfatning, og nekter å tilbakebetale under henvisning til at kravene er foreldet.

Styret og forretningsfører er avhengig av sameiernes tillit, herunder tillit til at de krav som sendes ut er korrekte. Det kan gjøres feil, men når den oppdages, så skal den rettes opp.

Forslaget gjelder generelt for uriktige innbetalinger fra sameiere til sameiet, men er aktualisert ved konkrete feil som nå er oppdaget, og som styret nekter å rette opp.

Bakgrunnen for forslaget: Som kjent ble det i juli 2023 sendt ut en betalingspåminnelse til alle sameierne for gassavregning 2022. De fleste hadde betalt avregningen innen 7. januar 2024 som var forfallsdato for den opprinnelige avregningsfakturaen, men likevel fikk alle en betalingspåminnelse. Jeg vet ikke om forretningsfører gjorde dette på egen hånd, eller etter samråd eller instruks fra styret, men det er uansett styrets ansvar å føre tilsyn med

forretningsføreren. Dette var en alvorlig feil som lett kunne vært unngått ved at sameierne i stedet hadde fått en anmodning om å undersøke om kravet var betalt, og melde det tilbake til styret/forretningsfører. Noen sameiere har på grunn av betalingspåminnelsen dobbeltbetalt. Jeg vet ikke om disse feilene er rettet opp og, de urettmessige kravene tilbakebetalt.

En annen feil som ble oppdaget i september 2023 var at en del sameiere uriktig var blitt fakturert for *«Andel innbrudds-/vannalarm».*Posten *«Andel innbrudd-/vannalarm»* er en av flere poster i den månedlige fakturaen. 22. september 2023 fikk en del seksjonseiere beskjed om at styret hadde fått oversendt en liste fra Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR) over hvilke eierseksjoner som hadde innbrudd-/vannalarm tilknyttet ABBR, og at det ikke var samsvar mellom listene fra ABBR og listene til forretningsfører. De som ikke stod på listen fra ABBR ble bedt om å sjekke om de hadde noen avtale med ABBR. Hvis de ikke hadde noen avtale, så var de uriktig blitt avkrevet kr. 171 pr. måned i de månedlige fakturaene fra sameiets forretningsfører.

Jeg vet ikke hvor mange dette gjelder, eller hvor lenge de enkelte uriktig er blitt fakturert av sameiet for beløpet.

Da jeg sjekket med ABBR, viste det seg at vi var utmeldt av denne ordningen 17. mars 2010. Det burde forretningsføreren ha fanget opp allerede ved påfølgende fakturering. Vi har fått opplyst at ABBR sender kvartalsvis en samlefaktura for alle abonnentene til sameiet. Det ligger da ikke ved liste over hvilke seksjonseiere dette gjelder, men ABBR opplyser at forretningsfører/styret kunne få en liste ved forespørsel. ABBR skriver videre i en mail av 25. mars 2024 at oppdatert liste over beboere som er abonnenter skal sendes fra sameiet til ABBR pr. 31.12 hvert år, og at det er boligsameiet sitt fulle ansvar å ha kontroll på dette.

Mens ABBR har fakturert sameiet for det korrekte antall sameiere med avtale, har forretningsføreren på vegne av sameiet viderefakturert et høyere beløp ved å uriktig fakturere en del sameiere uten avtale. Dette har gitt sameiet en urettmessig berikelse som styret nå nekter å betale tilbake til de aktuelle sameiere.

For egen del har vi gjennom alle de 20 årene vi har bodd i Boligsameiet Fossum Terrasse uten videre stolt på at fakturaene vi mottar fra sameiet er korrekte, og betalt disse. Det gjelder også for posten *«Andel innbrudds-*/vannalarm». Posten fremstår som en ordinær del av felleskostnadene uten noen henvisning til at det kun gjelder for de som har en abonnementsavtale med ABBR. Så vidt vi vet var alle leilighetene fra starten med i denne ordningen som var en del av felleskostnadene, men etter hvert er det noen som har meldt seg ut.

I mail av 13. mars skriver styret blant annet: *«Der hvor det ikke foreligger dokumentasjon på at forretningsfører er informert om opphør av abonnement, har vi av rimelighetshensyn, likevel tilbakebetalt, men innenfor rammen av tre år.»*

Dette er ulogisk, urimelig og rettslig uholdbart. Forretningsføreren skulle ha oppdaget ved hver kvartalsfakturering fra ABBR om noen av sameierne ikke lengre var med i ordningen fordi beløpet var lavere enn foregående måned, og de kunne da enkelt ha avklart med ABBR hvem som hadde meldt seg ut av ordningen.

Forretningsfører og styrets opptreden i denne sak svekker dessverre den tillitt sameierne bør ha til disse.

Styrets innstilling:

Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.

Det følger av eierseksjonsloven §§ 57 at styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med blant annet lov og vedtekter, som i utgangspunktet gir også seksjonseierne tilstrekkelig rettsvern. Dette betyr at et vedtak som foreslått ikke skal være nødvendig for årsmøtet å vedta.

Forslaget er fremmet på bakgrunn av et privatrettslig anliggende mellom sameiet og en enkelt seksjonseier, hvor partene er uenige om virkningen av at seksjonseier ikke har orientert forretningsfører om at alarmtjenesten fra ABBR er opphørt, og hvem som skal bære ansvaret for denne unnlatelsen, samt å følge opp at faktureringen stanses.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Styrets forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge

Sak 2: KRAV OM SVARFRIST FRA STYRET

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Styret skal besvare henvendelser fra sameiere/beboere innen rimelig tid, og senest innen 14 dager etter at henvendelsen er mottatt.

Begrunnelse: Det bør være selvsagt at styret svarer på henvendelser innen rimelig tid. Hvis det trengs mer tid for å undersøke det henvendelsen gjelder, så kan styret gi et foreløpig svar. Det kan ikke være slik at styret unnlater å svare på en henvendelse fordi det reiser vanskelige spørsmål eller oppfattes som ubehagelig.

Bakgrunnen for forslaget: Bakgrunnen for dette forslaget er en sak av prinsipiell interesse som styret har unnlatt å svare på. Jeg skal kort redegjøre for denne saken nedenfor, men jeg kommer ikke til å forfølge den videre. Det får i så fall andre gjøre.

I forbindelse med prosjektet El-bil lading ble det innkalt til sameiermøte 22. august 2022. I innkallingen fremgår det at følgende sak skulle behandles og besluttes: *«Beslutte finansieringsmodell - Eie eller leie»*

Av protokollen fra møtet fremgår det at investeringen ble besluttet, og at grunninvesteringen dekkes ved at hver seksjon skal betale kr. 8.064.

Styret sendte deretter ut et informasjonsskriv hvor det fremgår at den enkelte kan leie ladestasjonen eller kjøpe den for kr. 10.900 pr. p-plass. Det informeres videre at: *«Den nye ladestasjonen for de kompensasjonen gjelder for vil monteres sammen med ladeanlegget og vil stå klar til bruk i det anlegget spenningsettes.»*

Det fremgår verken av innkallingen til sameiermøtet eller av protokollen at det skal betales noen kompensasjon til enkelte av sameierne, og det fremgår heller ikke av informasjonsskrivet hvor mye denne kompensasjonen skal utgjøre.

10. oktober 2022 skrev jeg en mail til styret. *Jeg bad blant annet opplyst hvor stor kompensasjonen til den enkelte skulle være og hvor mange det gjaldt, og opplyst av hvem og hvordan dette beløpet skulle betales/finansieres.*

En naturlig forståelse av informasjonsskrivet, er at de som fra før av hadde elektrisk ladestasjon som nå måtte byttes ut, ikke skal betale noe for ny ladestasjon, dvs at de som ikke hadde ladestasjon skal betale ikke bare egen ladestasjon men også kostnaden for de andre sameiernes ladestasjoner. Jeg tar ikke stilling til om dette er en rimelig løsning eller ikke, men påpekte i mailen til styret at dette er problematisk, og at jeg håpet at styret hadde fått dette grundig vurdert juridisk.

Eierseksjonsloven setter grenser for hva et styre kan beslutte og hva som må behandles i sameiermøte, og det er også absolutte begrensninger for hva som kan besluttes hvis det utgjør en forskjellsbehandling av sameierne. Et styre kan for eksempel ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf Eierseksjonsl. 58. s.l.

En beslutning om at noen sameiere skal betale for andre sameieres ladestasjoner, burde i det minste vært behandlet i et sameiermøte. Et sameiermøte kan kun ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen, og de saker som skal behandles skal tydelig angis i innkallingen, jf Eierseksjonsl. §45 jf § 43. 4. ledd. Bestemmelsene skal sikre at sameierne vet hvilke saker som skal behandles, og om de er så viktige at de vil møte opp og avgi stemme. Saken om kompensasjon er ikke angitt i innkallingen, og heller ikke behandlet og besluttet i sameiermøtet.

Jeg har både skriftlig og muntlig etterlyst et svar fra daværende styre – men det har vært resultatløst. Hvis styrets beslutning om kompensasjon er ugyldig, så ville det kanskje kunne vært rettet opp, men jo lengre tid som går, jo vanskeligere blir det. Det kan ikke være slik at et styre unnlater å besvare en henvendelse fordi de eventuelt synes at saken er vanskelig. Det er derfor behov for et vedtak om at styret skal svare på henvendelser fra sameierne.

Saken reiser også spørsmålet om sameiet bør ha et Kontrollutvalg som skal kontrollere og hjelpe styret til å holde seg innenfor lover og regler og følge de vedtak som fattes i sameiermøtene. Sameiet forvalter store verdier på vegne av sameierne, og har et årlig budsjett på mer enn kr. 12 mill. Til sammenligning er det et krav om at alle idrettslag med mer enn 100 medlemmer og kr. 300.000 i omsetning skal ha et Kontrollutvalg.

Styrets innstilling:

Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.

Forslaget synes å ta utgangspunkt i en forutsetning og misforståelse om at det

1. er utbetalt en kompensasjon til de av seksjonseierne som har kjøpt elbillader av type DEFA.

2. kompensasjonen utgjør en urettmessig fordel for de av seksjonseierne som tidligere har kjøpt elbillader av type DEFA.

Styret viser til den informasjonen som er gitt seksjonseierne ifm ladeprosjektet, hvor det er redegjort for prosess, inkludert evaluering og valg av leverandør og løsning. Opplysninger, også om bytting av ladebokser, er gitt i informasjonsskriv gjennom 2022 og 2023, herunder informasjonsskriv av 10. juni 2022. I tillegg ble det invitert til- og avholdt åpne møter med seksjonseiere hvor det har vært rikelig med anledning til å stille spørsmål og få svar.

Kort oppsummert og som ovenstående informasjon viser:

- Tilbudet fra Elaway inkluderte kostnadsfritt bytte av gamle DEFA-bokser til nye ladebokser av typen Easee, slik at vi får et enhetlig og komplett system. Alternativet ville ha vært å enten etablert to parallelle systemer med de ekstra kostnader det ville ha betydd, både for investering og drift. Alternativt at de av seksjonseierne som tidligere hadde investert i størrelsesorden 20.000,- – 22.000,- i ladeboks, en ny kostnad på 10.000,-.
- Tilbudet fra Elaway var det rimeligste tilbudet; totalkostnad per parkeringsplass var 17.121,- vs nest rimeligste tilbud som innebar en totalkostnad per parkeringsplass på 20.100,-

Det er med andre ord styrets vurdering at det ikke er gitt noen kompensasjon slik forslaget synes å legge til grunn. Informasjon om at de som hadde en ladeboks per mai 2022 vil få en ny ladeboks kostnadsfritt, har også vært kommunisert tydelig gjennom hele prosessen.

Når det gjelder selve forslaget om at styret skal pålegges å svare beboere innen 14 dager, så opplever dagens styre at eposter besvares fortløpende og så snart som mulig.

Meldinger på Vibbo som legges inn som kommentarer under ulike innlegg kan imidlertid forsvinne i mengden, slik at vi på generelt grunnlag oppfordrer beboere til å sende epost.

Styret anbefaler etter dette å ikke ta forslag om vedtak til følge.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Styrets forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge

Sak 3: STYREMØTEREFERAT SKAL LEGGES UT PÅ VIBBO.

Forslagstiller: Thorbjørn Gjerde

Forslag til vedtak: Referater fra styremøter skal legges ut på sameiets hjemmeside senest en uke etter styremøtet. Referatene skal minst inneholde en beskrivelse av de saker som behandles og hvilke beslutninger som fattes. Personopplysninger og annen sensitiv informasjon skal sladdes eller på annen måte anonymiseres.

Begrunnelse: Det er viktig med en åpenhetskultur, og mange foretak, foreninger mm gjør styrereferatene tilgjengelige for medlemmene. Det gjør at medlemmene kan følge med, og ha muligheten for å engasjere seg i viktige saker. Som eksempel nevnes at Norges Idrettsforbund og mange idrettslag legger ut styrereferatene på hjemmesidene for medlemmene.

I saken om El-bil lading har styret besluttet at de som allerede hadde el-bil ladere skulle kompenseres for å bytte til nye ladere. Det er ikke besluttet på noe sameiermøte. Referatet fra det møtet hvor styret behandlet denne saken, ville kanskje gitt sameierne en forståelse av hvordan saken var blitt behandlet og besluttet i styret, herunder på hvilket grunnlag styret mente at sameierne kan forskjellsbehandles, og på hvilket grunnlag styret hadde kompetanse til å fatte en slik beslutning som i realiteten pålegger de andre sameierne å betale for nye ladere til de som allerede har det. Det burde også fremgå hvordan eventuelle habilitetsproblemer var håndtert, herunder om eventuelle styremedlemmer som ville få en kompensasjon som følge av beslutningen, fratrådte under behandlingen av saken. Denne saken dukket pånytt opp i Nyhetsbrev Februar 2024 fra styret. Under *«Status ladeprosjekt»* skriver styret blant annet at styret har besluttet å inngå leieavtale med Elaway fremfor å kjøpe anlegget. Det opplyses videre at i stedet for innkreving av engangsbeløpet (kr. 8000) ved kjøp av anlegget, så vil leieavtalen innebære en månedsleie på kr. 49 som trekkes over felleskostnadene. På fakturaen for mai står det *«Andel ladeanlegg elbil kr. 39.»*

Det gis ingen informasjon om hva en leieavtale vil koste i forhold til kjøp av anlegget (hvor lenge skal leien betales, hvilken rente ligger inne i leiebeløpet, hva blir totalkostnadene ved leie?). Det gis heller ingen forklaring på hvorfor styret mener å ha kompetanse til å omgjøre beslutningen om å kjøpe anlegget som ble fattet i sameiermøtet 22. august 2022 *«Med overveldende flertall …».* Styrereferatet ville kanskje gitt svar på disse spørsmålene, men igjen kan det reises spørsmål om sameiet bør ha et Kontrollutvalg.

Styrets innstilling:

Styrets anbefaling er at forslag til vedtak ikke tas til følge.
Styret fører elektronisk protokoll i førretningsførers administrasjonssystem for styrebehandling. Referatene er stikkordsmessig og lite egnet for publisering.

Styret har imidlertid etablert en praksis om å omtale saker som har vært til styrets behandling, og som ikke gjelder enkeltpersoner mm, i nyhetsbrev og nyhetsoppdateringer som publiseres på Vibbo eller tekstmelding. En bearbeiding av referatet i form av renskriving og sladding vil ta uforholdsmessig mye administrativ tid, og gi liten merverdi, all den tid saker av allmenn interesse omtales og orienters om løpende. Styret har forøvrig konsultert forretningsfører OBOS, som ikke anbefaler å legge ut protokoller fra styremøtene, men heller benytte Vibbo som

informasjonskanal, slik praksis er i dag.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge.

Sak 4: FLAGGING

Forslagsstiller: Olav Østensjø

Den frivillige flaggkomité-ordningen svikter fullstendig!

Det er 15 offisielle flaggdager i året, og pr. 15. april, 2024, har Styret ikke maktet å få heist flagget en eneste gang på noen av de flaggdagene som så langt har funnet sted.

Årsmøtet må derfor pålegge Styret om å umiddelbart finne en ordning - gjerne betalt - som gjør at vi kan hilse flagget på alle våre offisielle flaggdager gjennom året.

Forslaget er ikke dyrt og avhengig av hvilken ordning man går inn for, vil kostnaden pr. måned for hver enkelt hustand i sameiet, kun ligge mellom 10 og 20 kroner!

På Styrets bord ligger det allerede forslag til løsning av oppgaven.

Styrets innstilling

Sameiets flaggstang er ikke å betrakte som offentlig flaggstang. Det faller heller ikke under styrets ansvar å sørge for flagging. I mange år hadde vi en flaggkomité som tok ansvar for flagging. I de siste årene har det vist seg svært vanskelig å få folk til å bidra til at det flagges, slik at flagging primært har blitt ivaretatt to gamle og nåværende styremedlemmer, gitt at disse har vært hjemme.

Den foreslåtte ordningen må organiseres og følges opp; derav kreves en flaggkomité. En betalt ordning vil påføre sameiet ytterlige kostnader, da dette må betales av seksjonseierne og håndteres av forretningsfører.

Styrets forslag er at det etableres en flaggkomité basert på frivillighet, for det tilfelle at enkeltpersoner melder seg til oppgaven.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Forslag til vedtak tas ikke til følge.

9. VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Valgkomitémedlemmer på valg:
Medlem: Marit E. Aasen
Medlem: Helga Slørdahl

			Sittet i valgkomitéen siden	Ikke på valg	På valg	Valgkomitéens innstilling
Marit E. Aasen	K7	Leder	2018		x	Ønsker ikke gjenvalg
Helga Slørdahl	B51	Medlem	2020		x	Ønsker ikke gjenvalg
Carl O. Geving	K19	Medlem	2021	X		
Odin Johannessen	B33	Medlem	2023	X		Innstilles som leder
Vigdis Tronrud	B49	Medlem	2023	x		
Unni Olesdatter Brunæs	B51					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026
Hans Johan Røsjordet	B31					Ny, innstilles for perioden 2024 -2026

VALGKOMITÉENS INNSTILLING
Styremedlemmer på valg:
Styremedlem: Lars Næss
Varamedlem: Tone Aarak
Varamedlem: Ellen Fegth, er ikke på valg, men hun flytter fra Fossum Terrasse, må derfor erstattes

Styret			Sittet i styret siden	Ikke på valg	På valg	Er valgt for perioden Periode	Valgkomitéens innstilling
Trond Beyer	B51	Styreleder	2022	x		2023-2025	
Lars Næss	B39	Styremedlem	2019		x	2023-2025	Innstilles for ytterligere ett år til, dvs frem til 2025
Gunhild Synnestvedt	B31	Styremedlem	2019	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Margareth Mikaelsen	K5	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da hun er villig til å forlenge sin periode.
Morten Henriksen	B43	Styremedlem	2023	x		2023-2026	Innstilles frem til 2026, da han er villig til å forlenge sin periode.
Bjørn Fliflet Johannessen	B31	Varamedlem				2024-2026	Innstilles som nytt varamedlem
Dag Mjelde	K7	Varamedlem				2024-2025	Innstilles som nytt varamedlem i Ellen Fegths restperiode, dvs til 2025

INFORMASJON OM NYE VARAMEDLEMMER SOM VELGES TIL STYRET I FOSSUM TERRASSE 2024, OG FORLENGELSE AV NOEN STYREMEDLEMMERS PERIODE

Navn:	Bjørn Fliflet Johannessen
Alder:	56 år
Adresse:	Basaltveien 31
Utdannelse/arbeidserfaring:	Utdannet innen ledelse/økonomi/logistikk. 36 års erfaring fra Forsvaret nasjonalt og internasjonalt som yrkesoffiser innen logistikk. Ingen direkte styreerfaring

Navn:	Dag Mjelde
Alder:	63 år
Adresse:	Kalderaveien 7.
Utdannelse/arbeidserfaring:	Master i informatikk. Ansatt i forskjellige Telenor-selskaper fra 1997. Er nå i Telenor Norge AS. Har hatt div lederroller relatert til forretnings- og produktstyring mot bedriftsmarkedet
Styreerfaring:	Trener og administrasjon i forbindelse med trening, Fossum Idrettsforening. Styremedlem og leder Fossum Huseierforening, og med ansvar for etablering og forvaltning/drift av felles el.bil ladeløsning.

Valgkomitéens innstilling begrunnes slik;
Vedtektenes § 9-12 angir valgkomitéens oppgaver og mandat.

Ett styremedlem og ett varamedlem er på valg i 2024. I tillegg flytter det varamedlem fra Fossum Terrasse.

Valgkomitéen har gjennomført samtaler med alle styremedlemmene for å få innblikk i styremedlemmenes oppgaver og deres kompetanse, og hva som ev. mangler av kompetanse. Bygningsteknisk kompetanse er viktig å opprettholde i styret, i tillegg til juridisk og økonomisk kompetanse.

I 2025 vil 4 styremedlemmer være på valg, hvilket vil kunne være meget uheldig. Valgkomitéen har allerede nå forespurt disse styremedlemmene om de kan forlenge sin periode med ett år. Dette har de sagt seg villige til. Resultatet av dette, er at 2 styremedlemmer vil være på valg i 2025 og 3 i 2026.

Valgkomitéen innstiller dermed Gunhild Synnestvedt, Margareth Mikaelsen og Morten Henriksen for forlenget periode frem til 2026. I tillegg innstilles Lars Næss for ett år, dvs. frem til 2025.

Bjørn Fliflet Johannessen har bodd på Fossum Terrasse ca. ett år.

Dag Mjelde har bodd på Fossum Terrasse ett år, men mange år i Fossum-området.

Valgkomitéen innstiller Bjørn Fliflet Johannessen som nytt varamedlem for 2 år og Dag Mjelde som varamedlem i ett år i Ellen Fegths restperiode.

Fossum Terrasse, 16. april 2024

Marit E. Aasen/s Helga Slørdahl/s Carl O. Geving/s Odin Johannesen/s

Vigdis Tronrud/s

NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER/SEKSJONSNUMMER:_____

Klipp ----------

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Fossum Terrasse Boligsameie den 22.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt til):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, fornavn:
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer:
Sted og dato:
Underskrift:

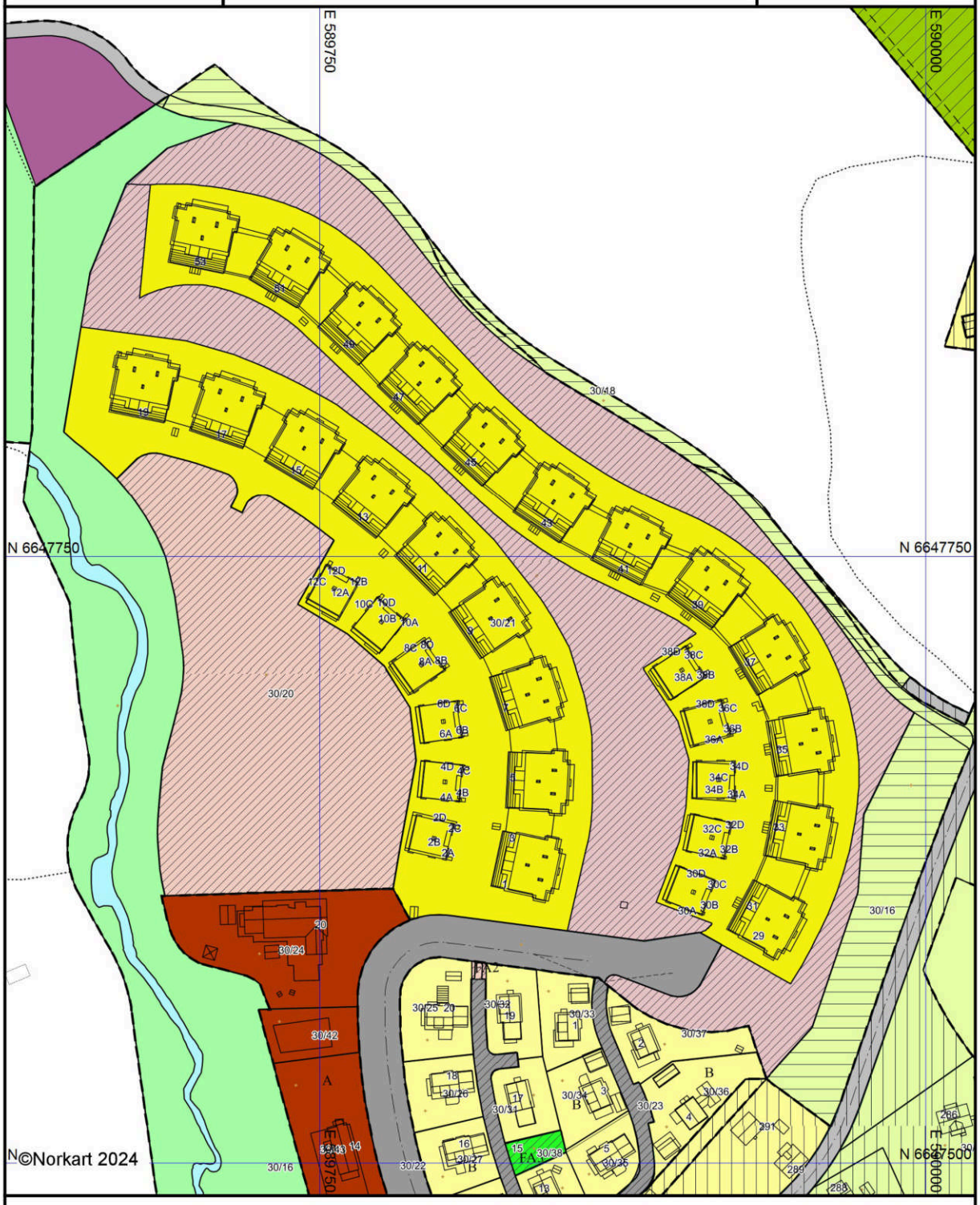
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 30/21/0/87
Adresse: Basaltveien 45
Dato: 04.12.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



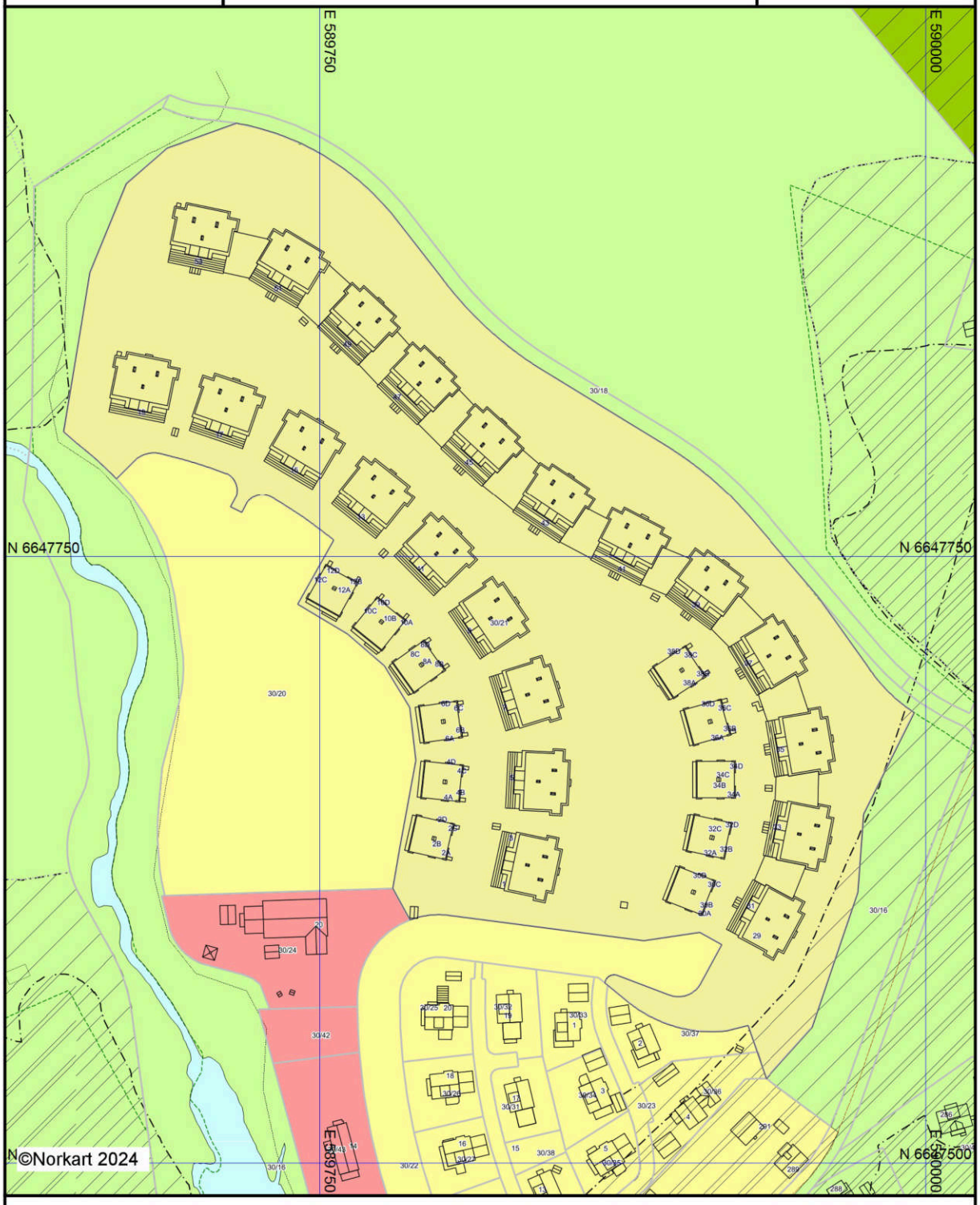
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/21/0/87
Adresse: Basaltveien 45
Utskriftsdato: 04.12.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



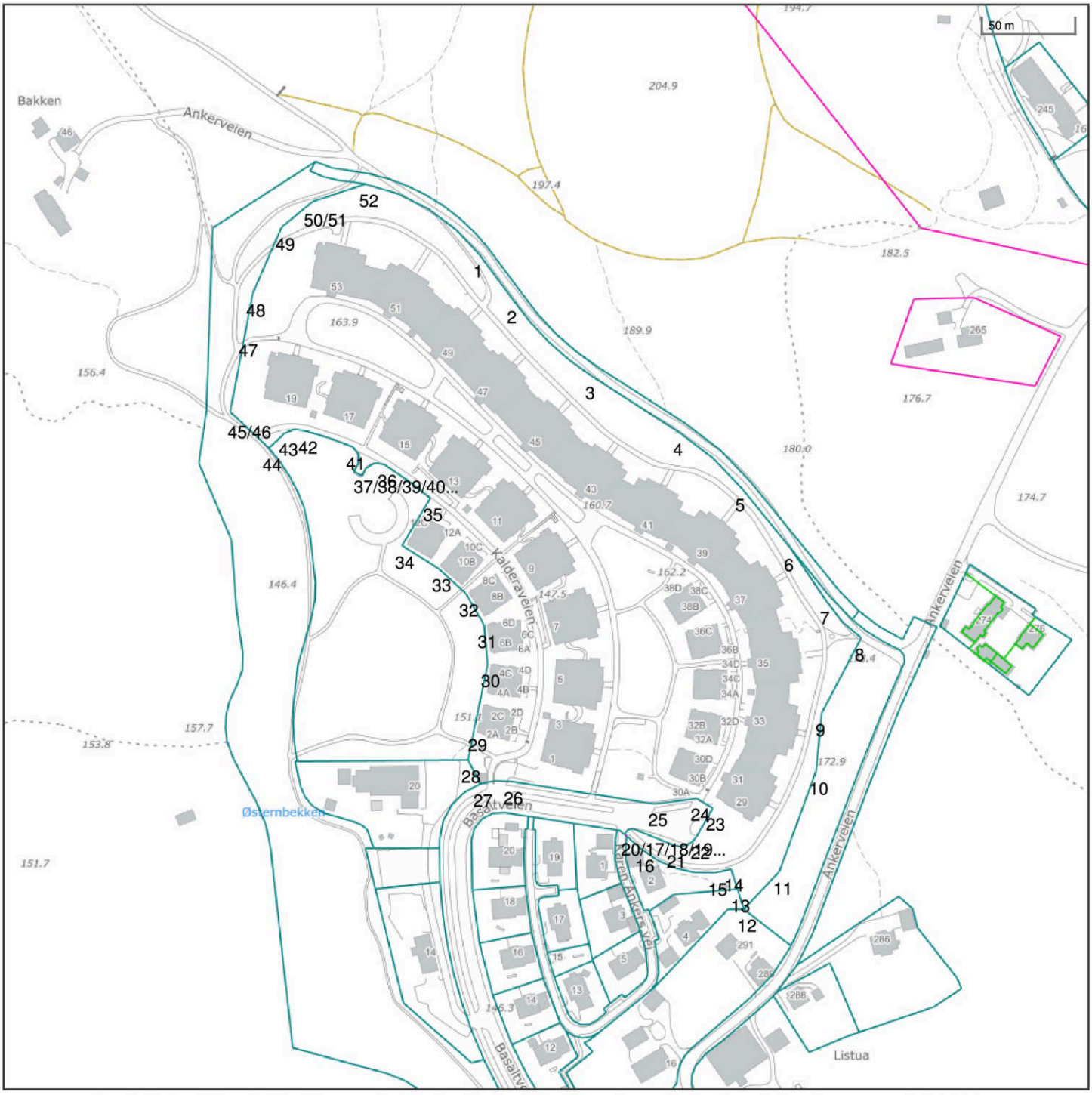
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.12.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 30/21//87



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	61 634,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6647742,1	**Øst**	589839,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6647891,62	589779,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,36	106,98
2	6647866,71	589798,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,64	
3	6647826,13	589843,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,39	152,94
4	6647796,18	589892,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,53	
5	6647766,36	589927,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,22	147,16
6	6647734,12	589954,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,47	
7	6647705,12	589975,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,68	
8	6647685,68	589995,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,67	64,95
9	6647643,8	589974,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,76	
10	6647611,57	589972	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,32	
11	6647556	589953,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,68	
12	6647534,8	589934,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,51	
13	6647545,73	589930,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
14	6647556,66	589926,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,56	
15	6647554,41	589917,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,32	
16	6647566,23	589877,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,11	54,93
17	6647573,22	589868,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,04	
18	6647574,23	589867,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
19	6647575,03	589867,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
20	6647577,5	589872,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,75	3,94
21	6647569,23	589894,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,33	
22	6647574,15	589907,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	10,59
23	6647590,04	589915,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,04	
24	6647595,08	589906,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,36	
25	6647591,57	589883,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,29	
26	6647602,08	589803,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	80,92	
27	6647600,19	589787,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50	33,85
28	6647613,16	589780,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,75	
29	6647630,49	589783,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58	
30	6647666,05	589789,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,15	

31	6647687,79	589787,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89	
32	6647704,9	589776,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
33	6647718,12	589761,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,17	
34	6647730,38	589740,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,90	
35	6647756,77	589755,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,32	
36	6647774,68	589729,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,45	199,99
37	6647772,57	589720,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,91	8,01
38	6647768,16	589717,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
39	6647770,54	589713,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,28	
40	6647775,09	589715,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
41	6647783,97	589712,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,10	7,83
42	6647792,32	589685,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,29	199,95
43	6647790,63	589674,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,29	12,46
44	6647782,21	589666,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,96	
45	6647797,38	589649,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,82	147,24
46	6647801,58	589644,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
47	6647844,9	589651,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,91	
48	6647867,22	589655,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,62	
49	6647903,93	589670,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,64	
50	6647915,8	589683,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,13	
51	6647918,5	589686,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,13	
52	6647928,81	589715,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,57	

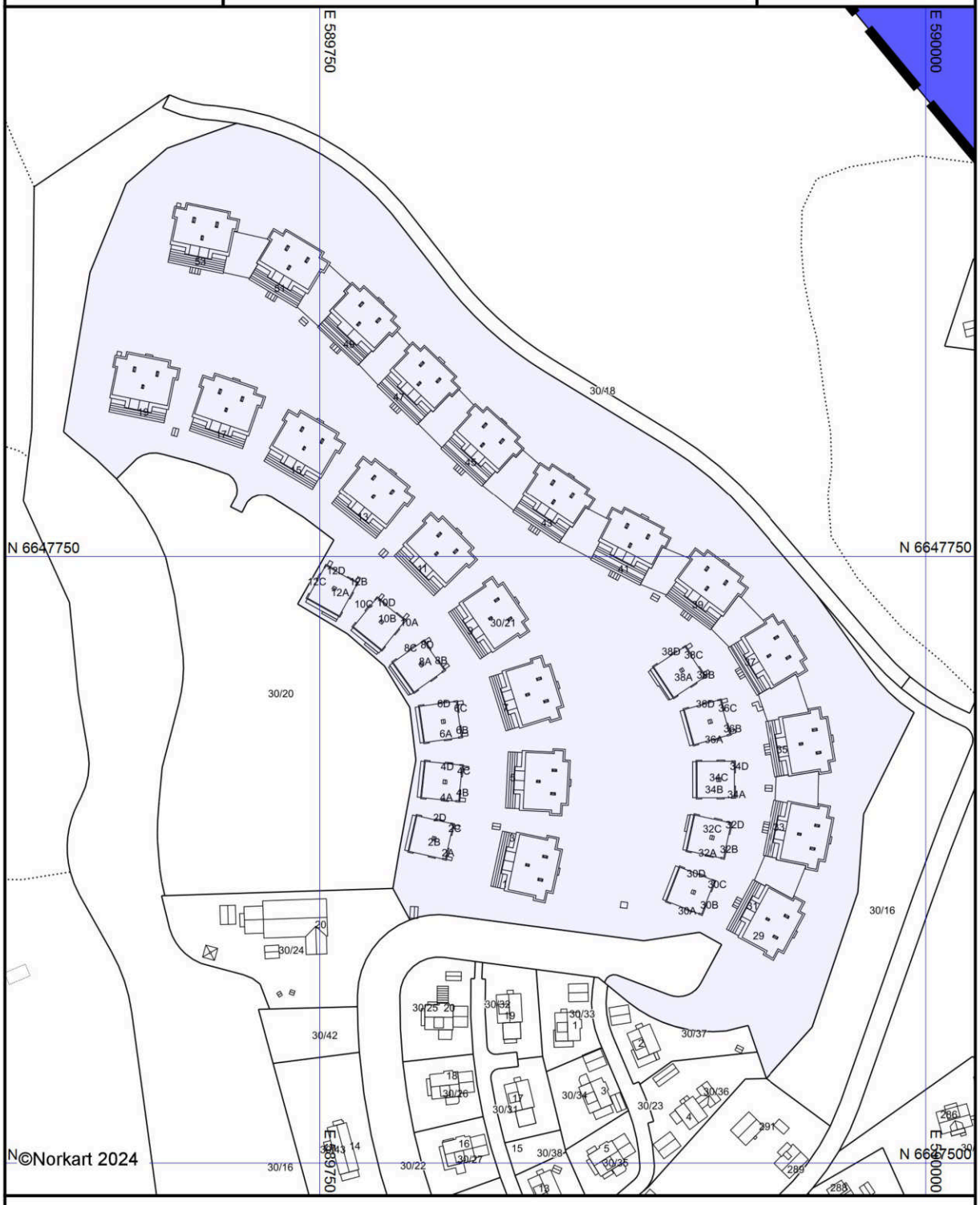
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/21/0/87
Adresse: Basaltveien 45
Utskriftsdato: 04.12.2024
Målestokk: 1:2500

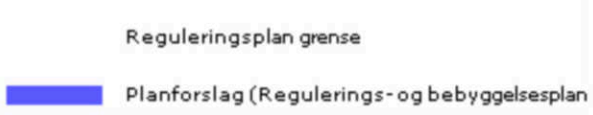
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 04.12.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	87
Adresse	Basaltveien 45, 1359 EIKSMARKA								

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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 61 627 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 273 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1997010)
Navn	FOSSUM TERRASSE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9115/1997010.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FL
	Delareal 2 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 20 077 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 9 836 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FA2 **Utdyp.** Lekeplass
	Delareal 21 836 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 9 865 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FA3 **Utdyp.** Parkmessig behandles

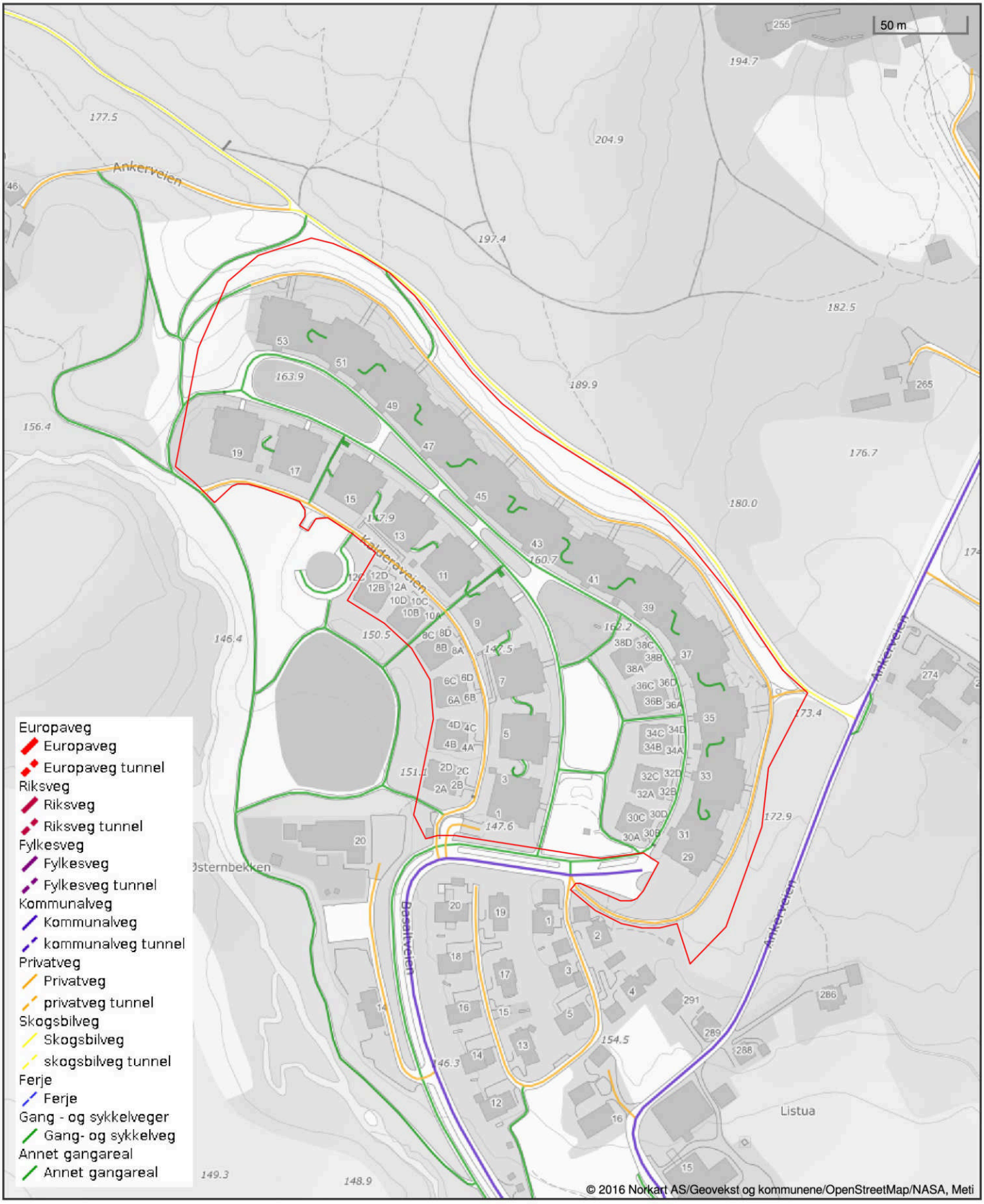
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000008)
Navn	FOSSUM TERRASSE, FELT B3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9171/2000008.pdf - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9115/1997010.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Utskriftsdato: 04.12.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 30/21//



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

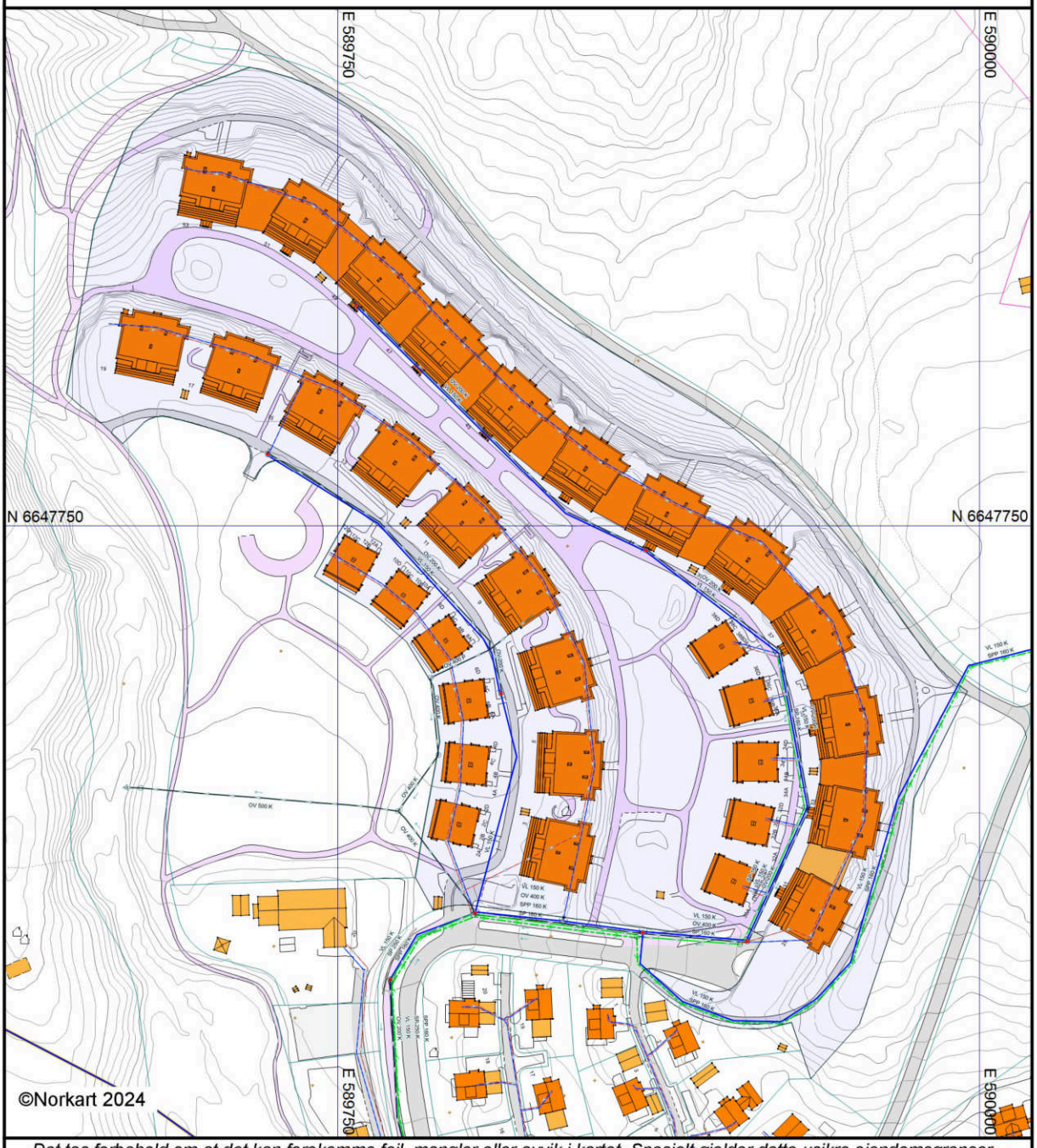
Eiendom: 30/21/0/87
Adresse: Basaltveien 45
Dato: 04.12.2024
Målestokk: 1:2500

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 30/21		
Utskriftsdato	04.12.2024	**Antall datasett**	6

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.

1 Berørte datasett

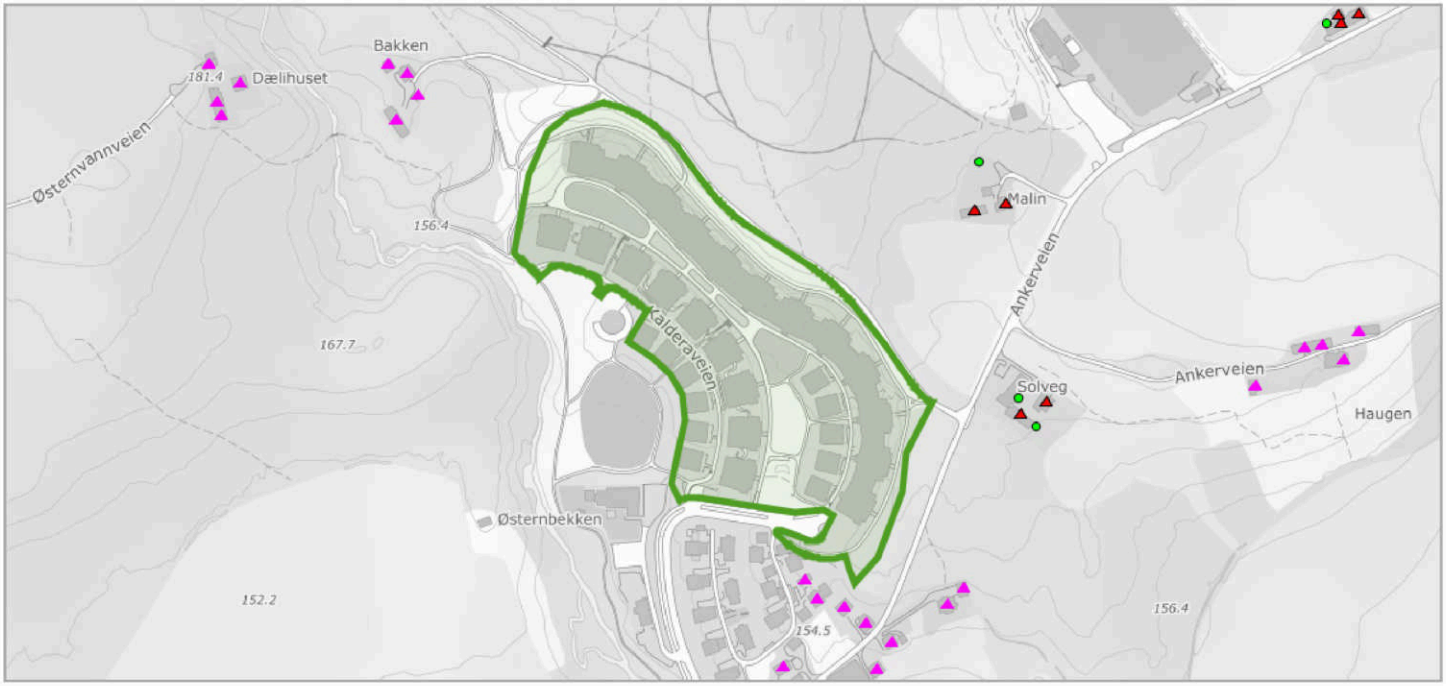
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	03.12.2024



Tegnforklaring



Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
-	-	FOSSUM TERRASSENE, LISTUA	-	-	-	-	-

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

Megleropplysninger

Gnr:	**30**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**87**
Adresse:	**Basaltveien 45, 1359 EIKSMARKA**						

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

ArkivsakId							
99/1850 og 04/2242	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
07/4869	Påbygg på tak og nye gesimshøyder	☐	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:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **04/2242**
J.post ID: 10/24732

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	22.02.2010	335/10

Adresse - Tiltak: Fossum Terrasse
Gnr/Bnr: 30/16 30/21
Tiltakshaver: A/S Selvaagbygg
Ansvarlig søker: A/S Selvaagbygg

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest for eneboliger, firemannsboliger og blokker 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. Det er innsendt redegjørelse for at takkonstruksjoner er gjennomgått med hensyn på fukt..

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:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Østfold Rør AS	854938
Kontrollerklæring - Bravida Norge AS	854936
Kontrollerklæring - Østlandske Byggtjenester AS	854935
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installsjon AS	854934
Kontrollerklæring - Thermax AS	854933
Kontrollerklæring - Peisselskapet AS	854932
Kontrollerklæring - Fjellheim & Knudsen AS	854931
Kontrollerklæring - Contiga AS	854926
Kontrollerklæring - AS Selvaagbygg	854925
Kontrollerklæring - AS Lett Tak Systemer AS	854924

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.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
06.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 30 Bnr 21 Fnr 0 Snr 87

Eiendommens adresse:

Basaltveien 45, 1359 EIKSMARKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 100 788
Som sekundærbolig:	kr 8 403 152

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Basaltveien 45

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 557 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	6 min 3.9 km
Hosle skole (1-7 kl.) 496 elever, 21 klasser	8 min 4.2 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 292 elever, 17 klasser	7 min 3.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	7 min 4.1 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	6 min 4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	10 min

SPORT

Fossum idrettsanlegg	12 min
Eiksmarka skole	23 min
EVO Østerås	4 min
Fresh Fitness Østerås	5 min

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	25 min
Østerås Senter	5 min
Apotek 1 Eiksmarka	24 min
Vitusapotek Østerås	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eiksmarka Linje 2	25 min 1.8 km
Fossum terrasse Linje 230	0 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Barnehagenvår Fossum Terrasse (0-5... 62 barn	8 min 0.6 km
Barnehagenvår Fossum Grendehus (1-... 31 barn	21 min 1.6 km
Grini barnehage Avd Fossum (1-4 år... 24 barn	21 min 1.6 km

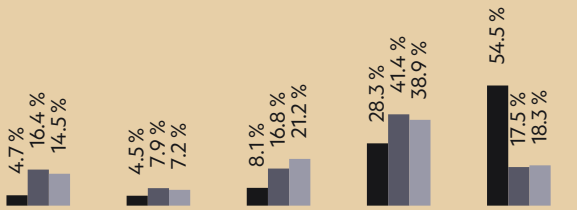
DAGLIGVARE

Kiwi Eiksmarka	25 min
Meny Østerås	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

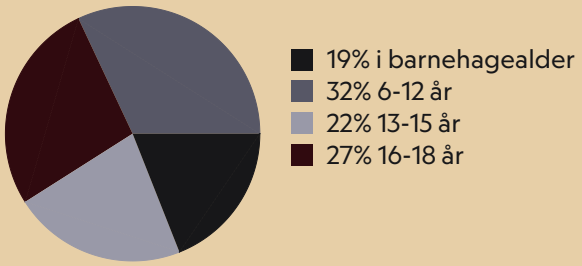
Kiwi Eiksmarka	25 min
Meny Østerås	5 min

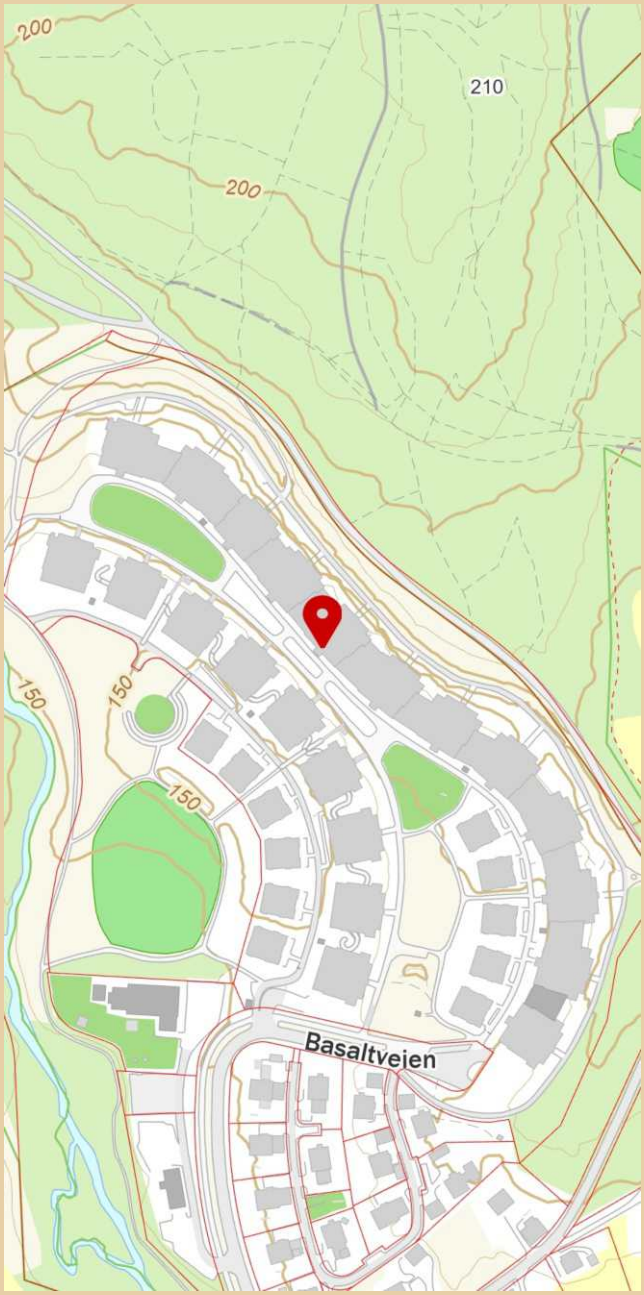
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Østre Bærums [illegible]	892	479
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2024

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:
Basaltveien 45, 1359 Eiksmarka
Gnr. 30, Bnr. 21, Snr. 87, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7240524

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Thøgersen

Mobil: 908 59 735

E-post: morten.thogersen@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.
